

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DU TREMBLAY-SUR-MAULDRE

RAPPORT DE PRESENTATION JUSTIFICATIONS DU PROJET

APPROUVE LE

15 Février 2023

PIECE DU PLU

1.2

PRÉAMBULE : CONTEXTE ET HISTORIQUE DE L'ÉLABORATION DU PLU DU TREMBLAY-SUR-MAULDRE

Par délibération en date du 23 juin 2010, le conseil municipal a prescrit la mise en révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cette révision s'inscrit dans un contexte local et national en évolution. En effet, depuis l'entrée en vigueur du POS (approuvé en 1986 puis révisé en 1988 et 2002) et surtout sa mise en révision en 2010, les orientations nationales en matière d'urbanisme ont significativement évolué, en particulier avec la loi dite « Grenelle II » et la loi ALUR, vers une meilleure prise en compte de l'environnement dans toutes ses composantes et vers un développement privilégiant le renforcement des espaces urbanisés existants à la consommation des terres agricoles et naturelles. Le POS ne répondait plus aux exigences de l'aménagement de la commune ; par ailleurs, celui-ci est désormais caduque et les demandes d'autorisation d'urbanisme sur la commune sont actuellement régies par le Règlement National d'Urbanisme.

Un premier projet de PLU a ensuite été arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 25 février 2016 puis approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 janvier 2018.

Suite à cette dernière délibération, un courrier du Préfet des Yvelines en date du 20 mars 2018 et formulé au titre du contrôle de légalité, a été envoyé à la commune afin de demander le retrait de ladite délibération et de procéder à un nouvel arrêt après régularisation de différents points contenus dans le projet de PLU, et notamment un ajustement des objectifs de développement afin de rendre le document d'urbanisme compatible avec les orientations du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF). Une délibération du Conseil Municipal en date du 07 juin 2018 est ainsi venue annuler la délibération du Conseil Municipal en date du 25 janvier 2018 approuvant le projet de PLU.

L'élaboration d'un nouveau projet de PLU a repris au début de l'année 2021, afin d'une part de régulariser les points évoqués dans le courrier du Préfet des Yvelines en date du 20 mars 2018 (notamment un ajustement des objectifs de développement afin de rendre le document d'urbanisme compatible avec les orientations du SDRIF), et d'autre part d'actualiser le projet. Ce « redémarrage » des études, accompagné de celui de la concertation avec la population, dans le cadre de l'élaboration du PLU, a été formalisé au travers d'une délibération du Conseil Municipal en date du 10 février 2021.

L'article R 151-2 de Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation d'un PLU comporte les justifications de :

- 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- 3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
- 4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
- 5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
- 6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

1. ENJEUX ET PROSPECTIVE TERRITORIALE6

| | | |
|--------|---|----|
| 1.1. | Le socle du projet | 6 |
| 1.1.1. | Les documents supracommunaux | |
| 1.1.2. | Les caractéristiques du territoire | |
| 1.2. | Calcul des besoins théoriques de logements pour le maintien de la population | 9 |
| 1.2.1. | Mécanisme de consommation de logements | |
| 1.2.2. | Calcul des besoins de logement à horizon 2030 pour assurer le maintien de la population de 2018 | |
| 1.3. | Scénario de développement démographique et résidentiel à horizon 2020 | 14 |
| 1.3.1. | Une croissance démographique modérée | |
| 1.3.2. | Répartition de l'offre en logements à créer | |
| 1.4. | Bilan de la consommation d'espace des dix dernières années | 18 |
| 1.5. | Consommation d'espace prévue dans le cadre du projet de PLU | 19 |

2. JUSTIFICATION DU PADD ET DES OAP20

| | | |
|--------|---|----|
| 2.1. | Justification du PADD..... | 20 |
| 2.2. | Justification des OAP | 47 |
| 2.2.1. | Secteur 1 : Reconversion de la ferme Nord | |
| 2.2.2. | Secteur 2 : Site AFTRAL | |

3. MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES50

| | | |
|--------|--|----|
| 3.1. | La dénomination et délimitation des zones | 50 |
| 3.1.1. | Les zones urbaines | |
| 3.1.2. | La zone agricole | |
| 3.1.3. | La zone naturelle | |
| 3.2. | Les évolutions du document graphique | 56 |
| 3.3. | Les éléments concourant à la trame verte et bleue | 63 |
| 3.3.1. | Les éléments à préserver au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme | |
| 3.3.2. | Les espaces boisés classés | |
| 3.3.3. | La prise en compte du massif boisé de plus de 100 ha | |
| 3.3.4. | Les zones humides et les mares | |
| 3.3.5. | Les risques naturels | |

| | | |
|-------------|---|-----------|
| 3.4. | Les autres éléments du document graphique | 70 |
| 3.4.1. | Les éléments patrimoniaux préservés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme | |
| 3.4.2. | Autres éléments liés au patrimoine et au paysage | |
| 3.4.3. | Les emplacements réservés | |
| 3.4.4. | Les tracés de principe pour les chemins et sentes à conserver, modifier ou créer | |

4. JUSTIFICATIONS DES REGLES APPLICABLES74

| | | |
|-------------|--|------------|
| 4.1. | Les zones urbaines | 74 |
| 4.2. | Les zones agricoles | 92 |
| 4.3. | Les zones naturelles et forestières | 98 |
| 4.4. | Modifications et objectifs poursuivis par le règlement | 106 |
| 4.4.1. | La prise en compte de l'évolution de la législation | |
| 4.4.2. | La clarification des dispositions | |
| 4.4.3. | La préservation des caractéristiques architecturales du centre-bourg | |
| 4.4.4. | La densification maîtrisée du centre-bourg | |
| 4.4.5. | L'évolution des ensemble patrimoniaux et du bâti agricole | |
| 4.4.6. | Prise en compte du projet d'intérêt régional de restructuration du centre de formation | |
| 4.4.7. | Prise en compte de la démarche environnementale | |

5. ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT109

| | | |
|-------------|--|------------|
| 5.1. | Incidences sur la topographie et la géologie | 110 |
| 5.2. | Incidences sur les paysages et milieux naturels | 112 |
| 5.3. | Incidences sur le paysage urbain et le cadre de vie | 114 |
| 5.4. | Incidences sur la gestion de l'eau | 116 |
| 5.5. | Incidences sur la qualité de l'air | 118 |
| 5.6. | Incidences sur les déchets | 119 |
| 5.7. | Risques technologiques et naturels | 119 |

6. INDICATEURS POUR L'EVALUATION DU PLAN.....121

1. ENJEUX ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

1.1 LE SOCLE DU PROJET

1.1.1. Les documents supra-communaux

Le projet de territoire du Tremblay-sur-Mauldre s'inscrit dans un contexte supra-communal. A ce titre, une compatibilité avec l'ensemble des documents supra-communaux ci-dessous est exigée dans le Plan Local d'Urbanisme.

La commune est concernée par :

Le projet de territoire de la commune du Tremblay-sur-Mauldre s'inscrit dans un contexte supra-communal. A ce titre, une compatibilité avec l'ensemble des documents supra-communaux ci-dessous est exigée dans le Plan Local d'Urbanisme.

Ainsi, le territoire de la commune est concerné par :

Le SDAGE Seine Normandie arrêté le 1er décembre 2015 et adopté le 23 mars 2022,

Huit défis majeurs ont été définis:

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
 - Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
 - Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants
 - Protéger et restaurer la mer et le littoral
 - Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
 - Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides
 - Gérer la rareté de la ressource en eau
 - Limiter et prévenir le risque d'inondation
- **Le SAGE de la Mauldre** révisé et approuvé le 10 août 2015 par arrêté préfectoral
Les enjeux du SAGE sont les suivants:
 - Assurer la gouvernance et la mise en oeuvre du SAGE
 - Restaurer la qualité des milieux aquatiques superficiels
 - Préserver la ressource en eau souterraine
 - Prévenir et gérer le risque inondation
 - Valoriser le patrimoine et les usages liés à l'eau
 - **Le SDRIF**, approuvé le 27 décembre 2013
Les principales dispositions sont:
 - La préservation des espaces boisés de toute urbanisation nouvelle
 - La préservation des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares
 - Garantir le caractère intangible des espaces agricoles à l'intérieur de leurs limites historiques et naturelles
 - Maintenir, protéger et valoriser les espaces paysagers
 - Préserver les cours d'eau et leurs abords tout en permettant des aménagements légers
 - Favoriser la pénétration de l'eau dans la ville
 - Maîtriser l'évolution du tissu urbain en favorisant une offre de logements diversifiée notamment

- **La Charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse à horizon 2026**

Les quatre axes stratégiques de la Charte en lien avec le PLU sont:

- Gagner la bataille de la biodiversité et des ressources naturelles dans un espace francilien
 - *Maintenir la vocation agricole, forestière et naturelle des espaces non urbanisés et garantir leur continuité
 - *Promouvoir une urbanisation endogène, dynamique, sobre et de qualité
 - *S'engager pour des aménagements et des constructions respectueux de la biodiversité et du paysage
 - *Restauration et préservation de la trame verte et paysagère
- Un territoire périurbain responsable face au changement climatique
 - *Accompagner le développement de filières énergétiques renouvelables locales dont le bois-énergie
- Valoriser un héritage exceptionnel et encourager une vie culturelle urbaine et rurale
 - *Protéger le patrimoine paysager et restaurer les paysages dégradés
 - *Préserver les ensembles bâtis, développer un urbanisme et une architecture innovants et de qualité
 - *Préserver les patrimoines bâtis et étudier leurs éventuels prolongements contemporains
 - *Valoriser les patrimoines naturels, paysagers et culturels par des approches transversales
- Un développement économique et social innovant et durable aux portes de la métropole
 - *Diversifier l'offre de logements: petit collectif, locatif, social
 - *Permettre une installation pérenne et maîtrisée des activités dans les bâtiments existants, les tissus résidentiels, les centres-bourgs et les villages
 - *Maintenir et développer l'artisanat, le commerce et les services de proximité

- **Le Plan de Déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF)**, approuvé le 19 juin 2014,

Ses orientations portent sur:

- La diminution du trafic automobile
- Le développement des transports collectifs et/ou des moyens de déplacements économes et non polluants
- L'organisation du stationnement sur le domaine public
- Le transport et la livraison des marchandises, de façon à en réduire les impacts sur la circulation et l'environnement.

La compatibilité du projet de territoire avec les documents cadres sera analysé dans la deuxième partie des justifications.

1.1.2. Les caractéristiques du territoire

Par ailleurs, conformément à l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme, le diagnostic est établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Les principaux constats et enjeux établis dans le cadre du diagnostic sont les suivants :

- **Population et parc de logements**

- La commune a connu depuis les années 1960 jusqu'au début des années 2000 une augmentation constante de sa population, avant de voir sa population diminuer sur la période 2007-2017.
- Cette croissance démographique a été alimentée principalement par le solde migratoire ; la situation privilégiée à proximité de Paris et le cadre de vie de la commune expliquent en partie cette attractivité territoriale.
- Le solde migratoire est devenu négatif entre 2007 et 2017, sans être compensé par le solde naturel. La commune perd progressivement de son attractivité.
- Après avoir vu sa population restée jeune et bien répartie dans les différentes tranches d'âge, la commune connaît un fort vieillissement de sa population depuis 2007.

- Un parc de logements en constante augmentation depuis des décennies mais un ralentissement significatif depuis une dizaine d'années.
- Une vacance auparavant faible mais qui a augmenté ces dernières années, pour dépasser 8%.
- Un rythme annuel de production de logement neuf en baisse ces dernières années.
- Une baisse de la taille moyenne des ménages, qui a néanmoins tendance à se stabiliser à 2,3 depuis une dizaine d'années.
- Une augmentation du nombre de ménages d'une personne.
- Un parc de moins en moins adapté à la demande des ménages qui se réduisent : une majorité de logements individuels et de grande taille, occupés très majoritairement par des propriétaires.
- Un parc de logements récent avec une majorité de constructions qui datent d'après 1970 (62%).

- **Économie**

- Un taux d'activité de 69,7% indiquant la présence d'un important tissu économique.
- Un nombre d'emplois plus faible que la population active mais qui reste important à l'échelle de la commune.
- Une forte mobilité des actifs: près de 88% des actifs travaillent à l'extérieur de la commune. Les emplois sur la commune sont occupés par des gens extérieurs à la commune.
- Présence de quelques commerces de proximité dans le centre-bourg
- Présence d'un centre de formation au sud-est de la commune faisant l'objet d'un projet d'hébergement pour les élèves mineurs et majeurs de ce centre.

- **Environnement naturel**

- Le Tremblay-sur-Mauldre un patrimoine naturel riche et diversifié : buttes boisées au sud fortement visible du fait de la topographie et plaine agricole ouverte dans la moitié nord.
- La présence de la RN12 constitue un obstacle au nord de la commune constitue un obstacle important pour la faune.
- La trame bleue, composée de la Mauldre longeant la limite communale est, peu visible du fait de la végétation riveraine l'entourant, et de plusieurs étangs
- La commune est soumise au risque inondation le long de la Mauldre et est à ce titre concernée par l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992 portant délimitation du périmètre des zones à risque inondation des cours d'eau non domaniaux valant PPRI
- La commune n'est concernée par aucun zonage particulier (pas de site Natura 2000 ni de ZNIEFF) néanmoins, le PNR identifie deux zones d'intérêt écologique à conforter (ZIEC) : «Prairies et friches de l'Étang de Bazoches» au nord-ouest du bourg et «Prairies humides et plan d'eau du château de Jouars Pontchartrain» à l'extrême nord de la commune.

- **Environnement urbain**

- La commune est composée d'un bourg ancien central et d'extensions pavillonnaires dont certaines sont discontinues du bourg, comme cela est le cas pour le lotissement du Vert Buisson et du centre de formation.
- Un réseau de sentes et chemins doux dans le centre-bourg mais des circulations piétonnes parfois rendues difficiles par l'étroitesse des rues. Le GR11 et la sente équestre font partie également de ce réseau structurant et permettent de connecter ce réseau à une échelle qui dépasse le cadre communal.
- Un bourg homogène, identitaire et de grande qualité architecturale ainsi qu'une végétation urbaine de qualité. C'est donc sur la base de ces deux principes (compatibilité et prévisions), du diagnostic socio-économique et démographique et de l'état initial de l'environnement que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune du Tremblay-sur-Mauldre a été établi. Ce PADD se base sur plusieurs hypothèses de développement permettant à la commune de fixer un objectif en termes de croissance démographique, et donc d'évaluer les besoins en logements et en foncier induits.

1.2 CALCUL DES BESOINS THÉORIQUES DE LOGEMENTS POUR LE MAINTIEN DE LA POPULATION

Dans un premier temps, le nombre de logements nécessaires pour maintenir la population (point mort) est calculé. Les données utilisées pour le calcul de ces besoins théoriques datent du recensement INSEE de 2018, dernier recensement disponible lors de la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables avec la commune.

Dans un second temps, le scénario d'évolution de la commune est présenté ; il permet de respecter les objectifs fixés par les documents supra-communaux et les différentes lois, notamment en matière de croissance démographique, de production de logements et de consommation d'espaces.

1.2.1. Mécanisme de consommation des logements

Au regard du vieillissement de la population, des évolutions sociologiques et sociétales (baisse du nombre de personnes par ménage, augmentation des divorces, des familles mono parentales), les communes doivent donc construire toujours plus de logements pour héberger une population équivalente.

En s'appuyant sur les faits connus sur la commune entre 2013 et 2018, des projections ont été réalisées jusqu'en 2030.

Ainsi, quatre phénomènes sont à prendre en compte et vont consommer une partie du parc nouvellement construit :

- le renouvellement,
- le desserrement,
- la variation du parc de logements vacants,
- la variation du parc de résidences secondaires.

Une estimation de cette consommation de logements peut être faite pour les années antérieures.

Le phénomène de renouvellement

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux...). Ceci correspond au phénomène de « renouvellement ». Parfois, à l'inverse, ce phénomène ne se produit pas. Des locaux d'activités sont au contraire transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.

Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire et la variation du parc total de logements durant la même période.

Analyse du phénomène de renouvellement sur la commune du Tremblay-sur-Mauldre entre 2013 et 2018 :

Le parc de logements est passé de 391 unités en 2013 à 397 unités en 2018, soit une augmentation de 6 logements. Durant la même période ce sont 11 logements qui ont été construits.

Nous avons donc eu un déficit de logements, à savoir que l'augmentation du parc a été inférieure au nombre de logements construits.

Ce sont donc 5 logements qui ont été détruits, rassemblés en vue d'un agrandissement ou affectés à un autre usage, entre 2013 et 2018, soit environ 1,3% du parc de 2013.

Le phénomène de desserrement

La construction de logements doit également être suffisante pour assumer de nouveaux modes de comportements sociaux. En effet, à l'échelle nationale et départementale, ainsi que dans la plupart des communes, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est généralement en baisse. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Elle s'explique par de nouveaux comportements sociaux : progression des divorces et séparations, augmentation du nombre de personnes célibataires, augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation des jeunes, etc...

Elle implique donc une construction de logements toujours plus nombreux pour loger une population égale.

Analyse du phénomène de renouvellement sur la commune du Tremblay-sur-Mauldre entre 2013 et 2018 :

Sur la commune du Tremblay, ce phénomène s'est produit. Le nombre d'occupants par résidence principale n'a cessé de baisser passant de 3,0 en 1982 à 2,4 en 2008. Le phénomène de desserrement s'est produit et a donc contribué à la consommation de logements. Il a ainsi consommé une partie du parc de logements pouvant être évaluée de la façon suivante :

Entre 2013 et 2018: passage de 2,32 à 2,29 personnes par résidence principale.

$834 \text{ (population des ménages en 2013)} / 2,29 = 364$

$364 - 359 \text{ (résidences principales en 2013)} = 5 \text{ logements}$

La baisse du nombre d'occupants par résidence principale a consommé une partie du parc nouvellement construit, soit 5 logements.

La variation des logements vacants

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants...). Un taux équivalent à environ 6 % du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.

Cependant, l'importance du parc de logements dans une commune est fluctuante :

- l'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants.
- au contraire, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens vétustes engendre une augmentation du nombre de logements vacants.

En 2018, 8,6% du parc de logements correspondent à des logements vacants, soit 34 logements en valeur absolue, contre 5,4% en 2013, soit 21 logements en valeur absolue. L'augmentation du parc de logements vacants a ainsi consommé l'équivalent de 13 logements du parc de logements nouvellement construit.

La variation des résidences secondaires

Le nombre de résidences secondaires diminue depuis 1982. Il est aujourd'hui très faible, il représentait en 2013 2,8% et seulement 1,8% en 2018. Le parc perd donc 4 résidences secondaires sur cette période.

Récapitulatif

La construction de logements n'a pas corrélativement pour effet d'accroître le parc de logements. Les besoins endogènes nécessaires au maintien de la population, à la rénovation du parc de logements et pour assurer la fluidité du parc impliquent une consommation de logements.

Dans le tableau ci-après couvrant la période 2013-2018, les chiffres négatifs indiquent la consommation du parc par le facteur désigné.

| | |
|--|-------------|
| Le renouvellement | -5 |
| Le desserrement | -5 |
| La variation du parc de logements vacants | -13 |
| La variation du parc de résidences secondaires | +4 |
| TOTAL | - 19 |

Entre 2013 et 2018, trois phénomènes (renouvellement, desserrement et vacance) ont consommé une partie du parc de logements. Ainsi, pour maintenir sa population la municipalité aurait dû construire 19 logements.

Or, 11 logements neufs ont été réalisés durant cette période. Il y a donc un "déficit" de 8 logements, en lien avec la diminution du nombre de la population des ménages observée sur cette même période (- 20 habitants).

1.2.2. Calcul des besoins de logements à horizon 2030 pour assurer le maintien de la population de 2018

Les mécanismes de consommation constatés au cours des périodes précédentes au Trembaly-sur-Mauldre, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France, démontrent qu'il est nécessaire de réaliser de nouveaux logements, pour assurer le maintien de la population.

Le phénomène de renouvellement négatif entre 2018 et 2030

Entre 2013 et 2018, le renouvellement négatif du parc s'est produit. 5 logements ont disparu dans le parc de logement. Le taux de renouvellement était de 0,26% par an.

Au regard des préconisations du SDRIF qui visent à densification des tissus urbains existants, on peut estimer que le phénomène de renouvellement négatif va se maintenir.

Il semble alors judicieux de partir sur un taux de renouvellement négatif identique du parc autour de 0,2% par an pendant 12 ans (2018-2030).

Entre 2018 et 2030, il est ainsi estimé un besoin de 9 logements liés à des destructions, agrandissements ou affectation à un autre usage.

Le phénomène de desserrement entre 2018 et 2030

Il y a tout lieu de penser que le phénomène de diminution de la taille des ménages et du desserrement dans le parc va se produire ou tout du moins se maintenir. Toutefois, l'objectif d'accueillir une population plus jeune, composé de primo-accédant, doit permettre d'évaluer un maintien de ce taux. Mais l'évolution de la pyramide des âges et les tendances actuelles laissent présager une légère baisse du taux d'occupation.

Le phénomène de la décohabitation a une incidence très importante sur la consommation du parc.

Alors que le taux d'occupation était de l'ordre de 2,29 en 2018, nous pouvons émettre l'hypothèse d'une poursuite d'une diminution, à raison de -0,1% par an d'ici 2030, conduisant à une taille moyenne des ménages de 2,25 en 2030.

Entre 2018 et 2030, il est ainsi estimé un besoin de 8 logements lié à la diminution de la taille des ménages.

Résidences secondaires

Le nombre de résidences secondaires devrait se maintenir à un niveau proche de 2% ; avec 1,8% e, 2018, il s'agit donc d'un phénomène peu prégnant et il n'y a pas de volonté de la collectivité de modifier cette tendance.

Entre 2018 et 2030, il est ainsi estimé qu'il n'y aura aucun besoin de logements lié à une variation des résidences secondaires.

Logements vacants

En 2018, le pourcentage de logements vacants est de l'ordre de 8,6%. L'hypothèse prise est de 6% de logements vacants en 2030, pour permettre un parcours résidentiel optimisé dans le parc de logements. Cela traduit un souhait de reconquête de la vacance, en cohérence avec les actions du SDRIF, et selon un rythme de réintégration dans le parc de 1 logement par an.

Entre 2018 et 2030, il est ainsi estimé qu'il n'y aura aucun besoin en logements lié à la vacance puisqu'au contraire 10 logements seront réintégrés dans le parc.

Récapitulatif

| | |
|--|------------|
| Le renouvellement | -9 |
| Le desserrement | -8 |
| La variation du parc de logements vacants | +10 |
| La variation du parc de résidences secondaires | 0 |
| TOTAL | - 7 |

La commune du Tremblay-sur-Mauldre a donc théoriquement besoin de construire 7 logements afin de maintenir sa population sur la période 2018-2030.

1.3 SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET RÉSIDENTIEL À HORIZON 2030

1.3.1. Une croissance démographique modérée

Dans un second temps, il s'agit donc de présenter le scénario d'évolution de la commune, se traduisant dans le PADD par un objectif de croissance démographique de 1% par an en moyenne d'ici 2030. Le scénario traduit donc une volonté de "reprise" de la croissance démographique, après une quasi-stagnation sur les années précédentes (à peine 0,1% de croissance moyenne annuelle entre 2013 et 2018), tout en restant maîtrisée. Cela correspond à une population de 1 072 habitants en 2030, soit une augmentation de 132 habitants par rapport à 2018 (940 habitants).

Ce scénario permet ainsi de respecter les objectifs fixés par les documents supra-communaux et les différentes lois, notamment en matière de croissance démographique, de production de logements et de consommation d'espaces. Il permet en particulier de concilier d'une part les objectifs de densification imposés par le SDRIF (densité humaine des espaces urbanisés et densité moyenne des espaces d'habitat) et d'autre part ceux de la Charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse visant une croissance de population modérée, ne devant pas dépasser 1% par an en moyenne.

Par ailleurs, les équipements et la structure commerciale de la commune, ainsi que son objectif d'une plus grande mixité sociale et générationnelle, sont en cohérence avec cet accroissement démographique moyen de 1% par an à horizon 2030. Si les 1% de croissance apparaissent comme ambitieux, ils sont clairement à rapprocher des tendances observées plus récemment et sur un temps court des dernières demandes d'installation et d'accueil de population. Ce choix qui se fixe entre un temps long et court d'analyse dessine un choix à la fois politique d'accueil tout en ne pouvant ignorer une réalité de contexte. De la même manière, les 1% de croissance doivent être rapproché de la manière dont souhaite la commune accueillir ce développement. L'ensemble de son développement est choisi sous forme de renouvellement de l'enveloppe urbaine et de valorisation du "déjà là". Ainsi, la réalité di contexte et la volonté de projet ne peuvent scindés.

1.3.2. Répartition de l'offre en logements à créer

La création de logements prévue à travers le PLU est envisagé selon plusieurs modes opératoires complémentaires, reposant sur des démarches de développement endogène à l'intérieur des espaces bâtis :

- Des opérations d'ensemble sous la forme de petites opérations en renouvellement et en dents creuses
- Une densification diffuse des tissus urbains existants

Des logements créés sous la forme de lots à bâtir ou de petites opérations de promotion en renouvellement et en dents creuses

Deux sites ont été repérés comme pouvant faire l'objet d'un renouvellement urbain destiné à la création de logements, et à ce titre font chacun l'objet d'une Orientation d'Aménagement et Programmation, afin d'y favoriser un aménagement qualitatif :

- Le site de la Ferme Nord : réceptivité estimée à 15 à 20 logements sur l'ensemble du secteur
- Dans la partie Nord-Ouest du site AFTRAL, à proximité immédiate du centre de formation, les anciens logements de fonction actuellement utilisés comme salles de classes pourront être réaffectés en logements autonomes : 8 logements pourront ainsi être recréer. De même, entre le lotissement du Vert Buisson et ces anciens logements de fonction pourraient être créés quelques lots à bâtir, avec une réceptivité estimée à environ 5 logements.

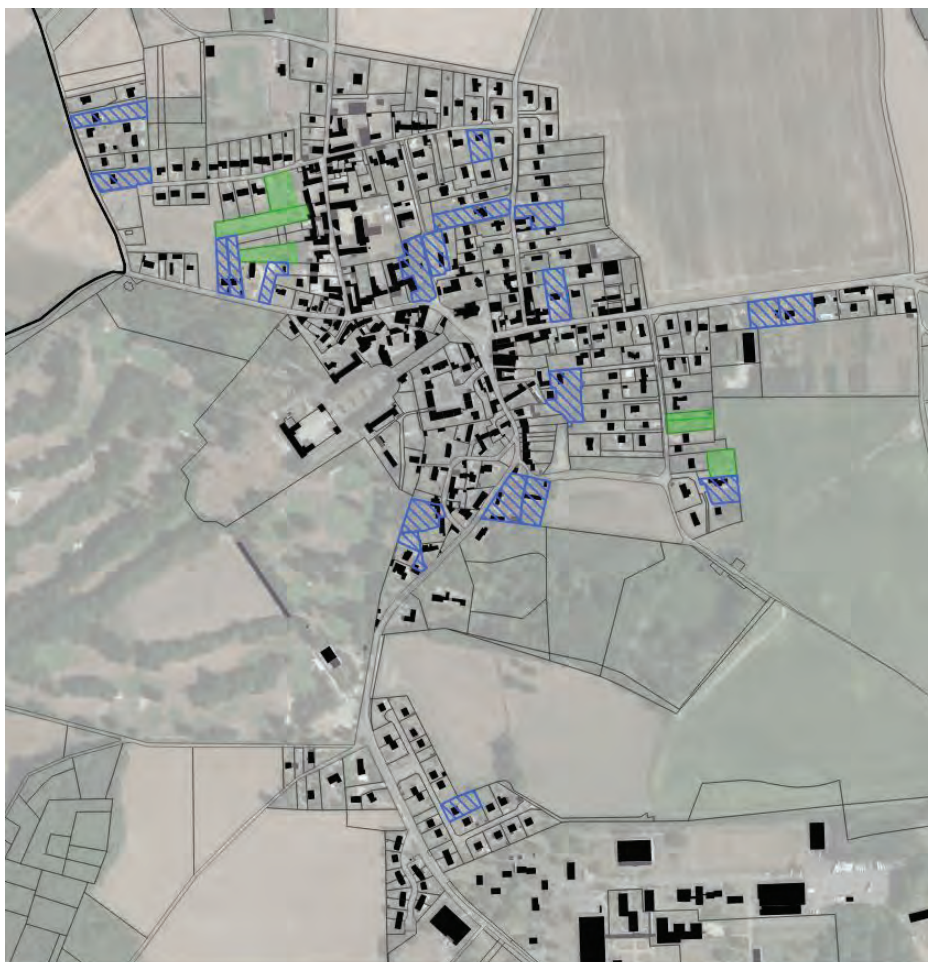


Une densification diffuse par la création de logements au sein des tissus urbains existants

L'analyse des caractéristiques des différents tissus urbains (figurant dans partie 5.2 du diagnostic territorial) a permis de mettre en évidence des possibilités théoriques de densification, principalement par division de terrains, ponctuellement par comblement de dents creuses et beaucoup plus rarement par renouvellement urbain. Elles sont notamment présentes au sein des extensions pavillonnaires, mais on en trouve également quelques-unes au sein du tissu ancien.

En tenant compte du règlement écrit et graphique mis en place dans le PLU au sein des zones UA et UB et visant à permettre une évolution douce de ces tissus urbains, les capacités d'accueil de constructions supplémentaires (hors secteurs d'OAP), ayant vocation à être très majoritairement des logements, y sont estimées entre 25 et 30.

La carte sur la page suivante localise ce potentiel théorique de densification. La possibilité d'accueil de ces 25 constructions supplémentaires a vocation à s'effectuer principalement par division de terrains, ponctuellement par comblement de dents creuses.



- Comblement de dent creuse
- Division parcellaire

Avec une hypothèse de coefficient de rétention foncière de l'ordre de 0,3 (pour 10 potentiels identifiés, 3 seraient effectivement construits à l'horizon temporel du PLU et 7 autres seraient soumis à la rétention foncière), on obtient au final un potentiel de réalisation d'environ 8 logements à horizon 2030.

La prise en compte des logements produits sur la période récente ou en cours de réalisation

Le scénario d'évolution s'effectuant à partir de projections réalisées sur la période 2018-2030, il convient de prendre en compte les logements construits depuis 2018 et ceux dont la réalisation est en cours ou déjà programmée à très court terme.

Ainsi, 5 logements ont déjà été réalisés sur la période 2018-2021 (source Mairie, en cohérence avec les données SITADEL).

Par ailleurs, 16 logements sont en cours de réalisation ou vont voir le jour à très court terme (à priori en 2022) : il s'agit de 12 constructions prévues au Chemin Vert, 3 au Chemin de Bazemont et 1 dans la résidence du Vert Buisson (source Mairie).

Synthèse

Le potentiel total de réalisation est ainsi estimé à environ 57 logements :

- 5 logements déjà réalisés sur 2018-2021 (source : PC/PA Mairie), à déduire des projections faites dans le cadre du PLU sur la période 2018-2030
- 16 logements en cours de réalisation ou devant voir le jour à court terme, à priori en 2022 (12 constructions prévues au Chemin Vert, 3 au Chemin de Bazemont et 1 dans la résidence du Vert Buisson ; source Mairie)
- 28 logements prévus à travers 2 OAP (15 sur la « Ferme Nord » et 13 sur le « site AFTRAL »)
- Dans le reste de l'enveloppe urbaine : un potentiel en densification (principalement par division parcellaire et, plus ponctuellement, par comblement de dent creuse) estimé à 8 logements, après application d'un coefficient de rétention foncière de l'ordre de 0,3.

La réalisation de 57 logements entre 2018 et 2030 correspond à une croissance annuelle moyenne de population de 1,1% par an, donc en cohérence avec l'objectif de 1% par an affiché dans le PADD et dans le respect de la Charte du PNR.

1.4 BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE DES DIX DERNIÈRES ANNÉES

Dans le respect de l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme, une étude de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) durant ces dix dernières années a été réalisée, sur la période 2011-2021. Cette étude s'appuie sur une interprétation de prises de vues aériennes, l'analyse des fichiers cadastraux et des vérifications sur site. La carte ci-après localise les parcelles ou parties de parcelles considérées comme consommées, principalement parce qu'elles ont accueilli une construction, plus rarement parce qu'elles ont été artificialisées sans forcément accueillir de construction. Il a été choisi d'avoir une approche exhaustive, en identifiant la consommation effectuée à l'extérieur comme à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

On constate ainsi que l'urbanisation de ces dix dernières années s'est en partie réalisée au sein de l'enveloppe urbaine existante, sur des terrains qui, pour la majorité, étaient déjà en partie artificialisés. Aux limites de cette enveloppe, certains terrains agricoles ou naturels ont également été urbanisés (consommés).

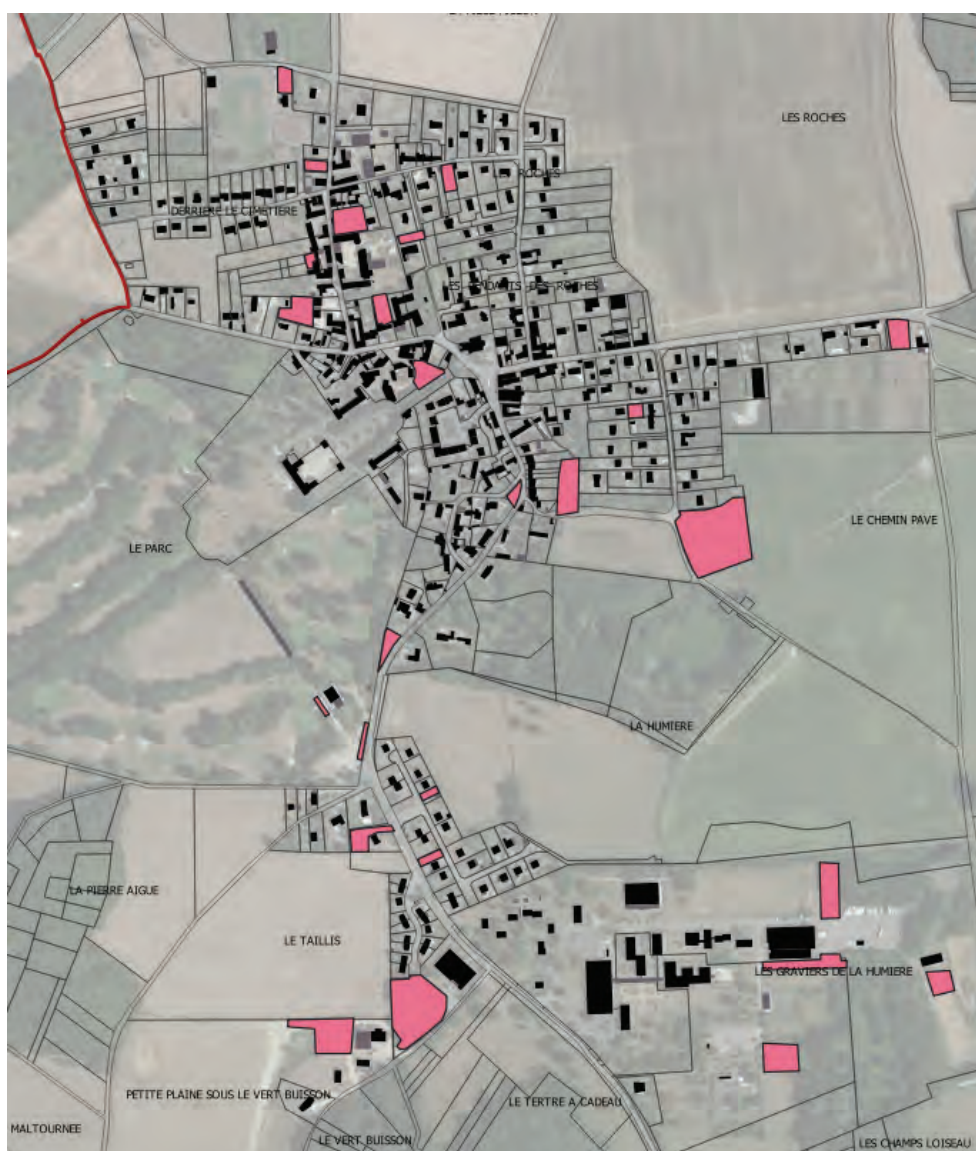
La majorité des espaces consommés est devenue de l'habitat individuel de type pavillonnaire, à l'exception des surfaces bâties qui ont permis de compléter le site du centre de formation et l'exploitation agricole.

Au total, ce sont ainsi 3,4 hectares d'espaces naturels et agricoles qui sont considérés comme consommés entre 2011 et 2021.

Il est précisé ici la notion de consommé et artificialisé dans le présent paragraphe. En effet, les deux notions sont aujourd'hui au centre des débats.

Pour autant, et en toute transparence, l'analyse de la consommation foncière faite dans le présent paragraphe fait état : d'espaces consommés et d'espaces artificialisés au sens du code de l'urbanisme. Il mêle effectivement les deux notions et cela pour permettre d'amorcer les réflexions e cours et à venir sur la notion d'artificialisation.

La commune a pris le parti d'évaluer au plus près l'ensemble des espaces qui ont été "imperméabilisés".



1.5 CONSOMMATION D'ESPACE PRÉVUE DANS LE CADRE DU PROJET DE PLU

La consommation prévue à horizon 2030 est faible et est à mettre en lien direct avec le projet de développement démographique et résidentiel modéré souhaité par la commune, à travers une densification maîtrisée des tissus existants et aucune extension (pas de zones AU).

Elle est ainsi évaluée à seulement 1,3 ha (période 2022-2030) :

- 0,3 ha liés à 4 nouvelles constructions prévues à très court terme ;
- 0,6 ha liés aux nouvelles constructions prévues au sein des 2 OAP (« Ferme Nord » et « site AFTRAL »)
- 0,4 ha liés au potentiel de densification diffuse estimé à 8 constructions.

Au sein de l'axe 1, le PADD prévoit de "Favoriser une évolution douce de la commune en veillant à une modération de la consommation ambitieuse avec un minimum de 50% de réduction au regard des 10 dernières années". Cela correspond donc à une enveloppe maximale de 1,7 ha, puisque la consommation d'espaces naturels et agricoles est de 3,4 ha sur 2011-2021. La consommation estimée sur la période 2021-2030, de 1,3 ha, est donc inférieure à cette enveloppe maximale et respecte ainsi l'objectif du PADD.

Enfin, la commune vise en réalité dans son projet un objectif de zéro consommation d'espace agricole et naturel et le rend palpable dans son projet de PLU.

Ici encore, il est précisé la sémantique. S'il est parlé ici de consommation, il s'agit davantage d'artificialisation des espaces. En effet, le présent projet de PLU ne consomme aucun espace agricole, naturel et forestier (ENAF). Cela montre l'exigence portée à ce projet de considérer à la fois les espaces consommés et artificialisés.

2. JUSTIFICATION DU PADD ET DES OAP

2.1 JUSTIFICATION DU PADD

Les choix retenus pour établir le PADD répondent à des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, au niveau communautaire et national. Ainsi, le PADD s'inscrit dans les objectifs visés au travers des articles L.101-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La prise en compte de ces objectifs de protection établis au niveau international, communautaire et national est complétée par une articulation du PLU avec les documents supra-communaux, tels qu'ils sont exprimés dans le Porter à Connaissance de l'Etat, dans le SDRIF, dans la Charte du Parc et du SDAGE notamment.

Les orientations ont été définies par les élus des et s'appuient sur les constats et enjeux identifiés lors de la réalisation du diagnostic et des ateliers avec la population.

Elles sont organisées en sept grands axes thématiques:

AXE 1 : **Promouvoir le renouvellement urbain comme mode de développement**

- Densifier le bourg
- Encourager la prise en compte des critères environnementaux et du bien vivre ensemble dans l'évolution urbaine des quartiers
- Maîtriser l'évolution du village sur un rythme de développement stable en cohérence avec la capacité d'accueil progressive de la commune aux alentours de 1%/an

AXE 2 : **Conserver la mixité urbaine et la cohésion sociale à l'échelle communale**

- Répondre aux besoins qualitatifs en matière de logements et perpétuer la mixité sociale et générationnelle de la commune
- Redonner une véritable centralité au Tremblay et développer de nouveaux lieux d'échanges et de partage au sein du bourg
- Permettre aux usagers du pôle de formation de se loger sur la commune

AXE 3 : **Faciliter la mobilité, particulièrement en mode doux**

- Rechercher la mise en place d'un déplacement serein pour tous
- Connecter et développer le réseau doux sur la commune
- Création de nouvelles liaisons douces sécurisées pour les futurs projets d'aménagement
- Veiller à une connexion douce entre les équipements communaux

AXE 4 : Favoriser le développement des activités économiques et des équipements

- Accueillir et promouvoir l'artisanat au sein de la commune
- Prévoir un règlement permettant de protéger le commerce existant et de favoriser l'installation de nouveaux commerces et de nouveaux artisans dans le centre ancien
- Anticiper le devenir des bâtiments en déprise
- Adapter l'offre de services et équipements aux besoins de la population (personnes âgées, jeune famille,...)
- Favoriser l'implantation d'activité tertiaire au sein du bourg (bureau d'étude...)

AXE 5 : Entretien d'une qualité paysagère et patrimoniale

- Protéger et valoriser les espaces naturels protégés de la commune ainsi que les zones humides (espaces boisés, vallées humides...)
- Préserver et conforter la structure bocagère communale
- Mettre en place un règlement adapté afin de respecter l'environnement architectural des secteurs bâtis
- Participer à la mise en valeur du patrimoine par une mise en scène des paysages du quotidien
- Protéger les paysages emblématiques des Yvelines
- Encourager les plantations au sein des nouvelles opérations et veiller à la bonne infiltration des eaux de pluie

AXE 6 : Promouvoir les activités agricoles et préserver les paysages induits

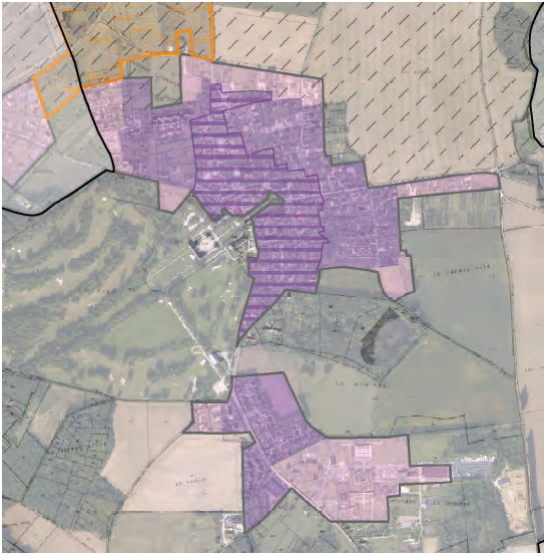
- Préserver les capacités productives
- Recenser les bâtiments agricoles à forte valeur architecturale ou patrimoniale, afin de permettre leur reconversion (notamment au sein du bourg)
- Faciliter le passage des véhicules agricoles sur la commune
- Renforcer la trame verte nord-sud (notamment au sein de la plaine)

AXE 7 : Garantir la capacité d'accueil de la commune au regard de son développement choisi

- Viser une gestion durable de la ressource en eau
- Poursuivre et affiner la politique de valorisation des déchets
- Prévenir les nuisances et intégrer la notion de risque en amont des projets
- Contribuer à une desserte communale en télécommunication performante

AXE 1 : PROMOUVOIR LE RENOUVELLEMENT URBAIN COMME PROJET DE DÉVELOPPEMENT

22

| ENJEUX IDENTIFIÉS DANS LE DIAGNOSTIC | ORIENTATIONS DES DOCUMENTS CADRES |
|--|--|
| <p>Le bourg de la commune dispose de possibilités de densification et comporte quelques sites pouvant faire l'objet d'un renouvellement urbain tel que les anciens corps de ferme, permettant ainsi d'éviter limiter l'étalement urbain.</p> | <p>Le PNR préconise la densification des enveloppes urbaines : "Maîtriser l'étalement urbain et le cantonner au sein des enveloppes urbaines identifiées au Plan de Parc".</p> <p>Du fait de l'inscription de la commune dans l'agglomération parisienne, le SDRIF n'autorise aucune extension en dehors des enveloppes urbaines.</p>  <p>The image is an aerial photograph of a village. The built-up areas are highlighted with semi-transparent colors. A central cluster of buildings is shaded in purple, while several smaller, scattered buildings and structures are outlined in orange. The surrounding landscape is a mix of green fields and greyish-brown areas, likely representing agricultural or undeveloped land. The overall shape of the village is somewhat irregular, with a central core and several smaller outlying structures.</p> |

| LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD | TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE |
|---|---|
| Densifier le bourg | |
| <p>Favoriser le renouvellement urbain (friche urbaine, restauration...) en respectant le caractère architectural de qualité du bourg.</p> | <p>Cet objectif se traduit au travers de deux OAP.</p> <p>L'OAP du secteur 1 concernant la reconversion de la ferme Nord prévoit la possible reconversion du siège d'exploitation inscrit au sein du bourg. Cette OAP encadre la réhabilitation des bâtiments agricoles anciens en prenant en compte les enjeux patrimoniaux.</p> <p>L'OAP du secteur 2 relative au site AFTRAL permet la reconversion des anciens logements de fonction, actuellement utilisés en salles de classe, en logements autonomes.</p> <p>Les zones urbaines ont été délimitées afin d'intégrer les secteurs pouvant faire l'objet d'un renouvellement urbain, en respectant les enveloppes urbaines du PNR et au delà le développement par la densification du tissu existant (SDRIF).</p> |

| ENJEUX IDENTIFIÉS DANS LE DIAGNOSTIC | ORIENTATIONS DES DOCUMENTS CADRES |
|--|---|
| <p>Le bourg historique du Tremblay-sur-Mauldre caractérisé par une importante densité s'est au cours du temps développé, notamment par le biais d'extensions pavillonnaires où la densité est plus faible. Ce tissu pavillonnaire présente un potentiel de densification.</p> | <p>Le PNR préconise dans sa charte de "soigner les franges urbaines, les entrées et cœurs de villages et les zones pavillonnaires".</p> |
| <p>Le diagnostic territorial a permis de mettre en évidence une croissance de la population depuis les années 60 qui tend à ralentir ces dernières années. A cette perte d'attractivité est associé un vieillissement de la population. La croissance communale a été définie afin de permettre le maintien des équipements en place et de répondre aux objectifs démographique d'une commune de l'agglomération parisienne.</p> | |
| <p>Aucune extension n'est prévue ; l'accueil de population se fera par une densification maîtrisée des tissus existants.</p> | <p>Le SDRIF a pour priorité de limiter la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels et donc de réaliser le développement urbain par la densification des espaces déjà urbanisés.</p> |



| LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD | TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE |
|---|---|
| <p>Caractériser et réglementer les formes et la vitesse de densification en respectant la trame urbaine en place et la typologie des quartiers.</p> | <p>Le règlement de la zone UA, correspondant au noyau historique de la commune, permet l'évolution progressive de ce tissu et sa densification : l'article 2.1 impose notamment que les nouvelles constructions s'implantent sur au moins une limite séparative, afin de préserver les caractéristiques de ce tissu dense. Les distantes de recul ont été assouplies en cas d'implantation en retrait.</p> <p>La densification sera incitée mais à l'échelle de la maison individuelle.</p> <p>Afin de réguler les formes et les vitesses de densification, le règlement de la zone UB, correspondant aux extensions urbaines récentes, prévoit de limiter la constructibilité grâce à la réglementation de l'article 13 qui permet de maintenir les fonds de jardins en frange agricole.</p> <p>Les formes de densification inscrite au sein de ce tissu récent seront encadrées notamment grâce à l'article 2.1 qui ramène la hauteur des constructions au faitage à 8,5 mètres (contre 9 mètres dans l'ancien POS) afin de permettre la construction de maisons aux gabarits similaires aux constructions de ce tissu (maisons R+1+combles) et de limiter la construction d'immeubles.</p> |
| <p>Rendre possible une densification progressive et un renouvellement du tissu urbanisé du Tremblay-sur-Mauldre</p> | <p>Avec les règles mises en place au sein des zones UA et UB, un potentiel théorique de réalisation d'environ 25 à 30 logements de nouveaux logements par densification diffuse a été identifié.</p> <p>Deux secteurs présentant un potentiel plus significatif d'accueil de nouveaux logements par renouvellement urbain et densification font l'objet d'une OAP (Ferme Nord et site AFTRAL).</p> |
| <p>Maitriser l'évolution du village sur un rythme de développement stable en cohérence avec la capacité d'accueil progressive de la commune aux alentours de 1%/an</p> | |
| <p>Accompagner l'urbanisation à travers des orientations d'aménagement exigeantes en termes de développement durable et de respect du cadre de vie de la commune</p> | <p>Les orientations d'aménagement et de programmation prévues au PLU intègrent des orientations relatives à l'implantation et aux formes urbaines (ensoleillement et densité), aux paysages et à l'environnement (gestion des eaux de pluie) afin que les aménagements futurs s'intègrent dans le cadre patrimonial, paysager et naturel dans lequel ils s'inscrivent.</p> |

| ENJEUX IDENTIFIÉS DANS LE DIAGNOSTIC | ORIENTATIONS DES DOCUMENTS CADRES |
|---|---|
| <p>Le centre de formation est amené à connaître des évolutions ces prochaines années, au travers d'un projet de confortement et de restructuration. Le projet d'intérêt national, sélectionné en tant projet d'avenir par le commissariat général à l'investissement, a pour objectif de développer l'alternance dans les métiers du transport et de la logistique, les métiers verts et le transport fluvial. Ainsi, le nombre d'élèves accueillis et les employés de cette structure est appelé à croître. Les besoins en hébergements pourront donc être importants sur ce site.</p> | <p>Les enveloppes urbaines inscrites dans le Plan de Parc ont été prises en compte dans la délimitation des zones urbaines du PLU.</p> |
| | <p>L'objectif stratégique n°6 de la Charte du parc préconise "d'adapter la démarche sobriété> efficacité énergétique> énergies renouvelables".</p> |
| <p>Le bourg et le Vert Buisson sont aujourd'hui séparés par une coupure d'urbanisation représenté par la plaine de Jouars.</p> | <p>Un des grands objectifs du PNR est de "maintenir la vocation agricole, forestière et naturelle des espaces non-urbanisés et garantir leur continuité".</p> |
| | <p>L'objectif opérationnel n°22 de la Charte du PNR "Préserver les morphologies urbaines, développer un urbanisme et une architecture innovants et de qualité"</p> <p>La Charte du PNR impose aux communes membres de "s'engager pour des aménagements et des constructions respectueux de la biodiversité et du paysage" notamment en "favorisant l'insertion et la qualité paysagère des bâtiments, des équipements et des jardins et la perméabilité écologique en espaces urbanisés".</p> |

| LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD | TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE |
|--|--|
| <p>Conserver la coupure d'urbanisation entre le Vert-Buisson et le bourg du Tremblay</p> | <p>Une partie du domaine de la Hunière a été classé en zone Nh permettant une évolution mesurée du bâti. Néanmoins, ce secteur a été protégé grâce au classement de ce secteur en espaces jardinés de transition paysagère à constructibilité limitée. Ainsi, conformément à la Charte du PNR et dans le respect des enveloppes urbaines du Parc, la coupure d'urbanisation a été maintenue.</p> |
| <p>Encourager la prise en compte des critères environnementaux et du bien vivre ensemble dans l'évolution urbaine des quartiers</p> | |
| <p>Repenser l'habitat en privilégiant la création de quartiers durables</p> | <p>L'article 2.2 impose que «les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement (l'annexe 3 détaille les préconisations environnementales pouvant être mises en oeuvre) . Par ailleurs, la gestion des eaux de pluie à la parcelle sont privilégiées et doivent systématiquement être mises en place.</p> <p>Les secteurs de développement identifiés dans le règlement graphique par le biais d'OAP intègrent des orientations concernant la vocation des espaces, la circulation et la desserte, l'implantation et le paysage et l'environnement. Ces orientations permettent à ces secteurs de fonctionner en harmonie avec leur environnement en s'intégrant de manière qualitative dans leur environnement.</p> |
| <p>Conserver et développer la trame verte au sein des projets comme base de structure urbaine et de projet</p> | <p>Les OAP intègrent des principes de transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels. Par ailleurs, afin de préserver le caractère paysager des sites, des orientations préconisant d'arborer l'espace, et de maintenir les haies et les arbres remarquables ont été instaurées.</p> |
| <p>Veiller à conserver un bon rapport espace bâti espace végétalisé afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie</p> | <p>Les OAP 2 et 3 prévoient la réalisation d'espaces jardinés comme des jardins partagés au sein de l'opération.</p> |

Les zones pavillonnaires développées en franges du bourg historique ne présentent pas de qualité paysagères.

AXE 2 : CONSERVER LA MIXITÉ URBAINE ET LA COHÉSION SOCIALE A L'ÉCHELLE COMMUNALE

| ENJEUX IDENTIFIÉS DANS LE DIAGNOSTIC | ORIENTATIONS DES DOCUMENTS CADRES |
|---|---|
| <p>Le parc de logements du Tremblay-sur-Mauldre est principalement composé de maisons individuelles (78% des logements) et les logements de grandes tailles. Les logements de 5 pièces et plus représentent 60% du parc tandis que les logement de petite taille (1 et 2 pièces) constituent 10% des logements. Au regard du vieillissement de la population et dans le but d'accueillir de jeunes ménages, la création d'un parc de plus petits logements et de logements locatifs serait intéressant.</p> | <p>Un des axes de la Charte du PNR a pour objet de "diversifier l'offre de logement en matière de petit collectif, locatif et social".</p> |
| <p>La commune présente un tissu de commerces de proximité dans le centre-bourg participant à la vie locale qu'il serait tenu de renforcer.</p> | <p>La Charte du PNR a pour objectif de "permettre l'accueil d'activités intégrées dans les tissus urbanisés" et de "maintenir et développer l'artisanat, le commerce et les services de proximité".</p> |

| LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD | TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE |
|--|---|
| Répondre aux besoins qualitatifs en matière de logements et perpétuer la mixité sociale et générationnelle de la commune | |
| Mettre en place une politique foncière maîtrisée en mettant en oeuvre les outils de maîtrise foncière dont dispose la commune mais aussi par un règlement fin et adapté aux tissus urbains existants | A l'intérieur de la zone UA et UB, en cas de réalisation d'un programme comprenant plus de 3 logements, 10% au moins minimum de ce programme devra être affecté à des logements sociaux (30% dans les secteurs d'OAP). |
| Sortir du seul modèle pavillonnaire en optant pour une diversification et une mixité des modes d'habiter sur la commune | Par le biais des OAP, les formes d'habitat prévues permettent de diversifier le parc de logements en développant notamment de l'habitat individuel groupé. Afin d'assurer une mixité fonctionnelle, sont autorisées dans les zones UA et UB les commerces de moins de 300 m ² de surface de vente ainsi que les constructions à usage artisanal. |
| Favoriser un bon équilibre accession à la propriété/ logements locatifs par une approche progressive de réalisation des objectifs de développement du Tremblay-sur-Mauldre | Par le biais des OAP, les typologies d'habitat prévues permettent de diversifier le parc de logements en développant notamment de une offre locative et sociale. |
| Redonner une véritable centralité au Tremblay et développer de nouveaux lieux d'échanges et de partage au sein du bourg | |
| Favoriser l'implantation de commerces à proximité de la place de l'église | Le règlement de la zone UA autorise la constructions de commerces dans la limite de 300 m ² de surface de vente. |

| ENJEUX IDENTIFIÉS DANS LE DIAGNOSTIC | ORIENTATIONS DES DOCUMENTS CADRES |
|--|-----------------------------------|
| <p>La RD13 et la RD34, traversant le centre-bourg de la commune, sont des axes de transport largement empruntés et peu adaptés aux piétons, notamment la RD13 à proximité de la mairie et en entrée de ville.</p> | |
| <p>Le centre de formation allant subir prochainement une restructuration, il serait nécessaire de prévoir des secteurs de développement pour l'accueil de l'équipe enseignante et d'élèves majeurs sur la commune.</p> | |



| LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD | TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE |
|---|--|
| <p>Permettre la mise en place au sein du projet de PLU d'une circulation sereine et sécurisée pour tous</p> | <p>Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient des tracés indicatifs de voiries à réaliser dans le cadre de l'opération d'ensemble afin d'assurer le bon fonctionnement de l'opération. A titre d'exemple, l'OAP de la ferme Nord prévoit la réalisation d'une voie traversant l'opération entre la Grande Rue et la Rue du Puits d'Hiver. L'opération permettrait ainsi de sécuriser les déplacements de ce secteur. Des voies douces sont également prévues dans certaines OAP.</p> <p>Par ailleurs en zone UA et UB, les «terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée». «Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.»</p> |
| <p>Encourager la transformation de la friche urbaine dans le centre ancien en espace de rencontres (aire de jeux, placette, etc.)</p> | <p>La friche urbaine localisée à proximité de la place de l'église a fait l'objet d'une requalification durant le temps d'élaboration du PLU.</p> |
| Permettre aux usagers du pôle de formation de se loger sur la commune | |
| <p>Prendre en compte les particularités liées aux activités présentes sur la commune telles que le CHEP ou AFTRAL en intégrant localement les besoins en logements qui leur sont liés comme l'accueil des personnes travaillant sur site (professeurs, étudiants...).</p> | <p>Il est prévu au sein de l'OAP sur le site AFTRAL la possibilité de nouveaux hébergements pour les étudiants.</p> |

AXE 3 : FACILITER LA MOBILITÉ, PARTICULIÈREMENT EN MODE DOUX

| ENJEUX IDENTIFIÉS DANS LE DIAGNOSTIC | ORIENTATIONS DES DOCUMENTS CADRES |
|--|--|
| <p>Lors du diagnostic ont été identifiées des problématiques liées aux passages des poids lourds dans les rues parfois étroites du centre-bourg.</p> | <p>Le Plan de déplacement urbain d'Ile-de-France cible pour les communes rurales l'objectif "d'aménager la rue pour le piéton" et de "rendre la voie cyclable".</p> |
| <p>Le territoire est composé d'un important réseaux de voies douces (sentes, chemins ruraux, sentiers de randonnées), maillant la commune et connectant le bourg aux espaces agricoles.</p> <p>Certains chemins ruraux ont disparu au fil du temps, comme cela est le cas pour une partie du sentier faisant le tour du bourg, d'autres sont peu accessibles ou rentrés dans le domaine privé.</p> | <p>Le PNR préconise le développement et la promotion des réseaux de liaisons douces et l'utilisation des modes doux de déplacements (objectif 19.2).</p> |
| <p>Certains potentiels fonciers s'appuyant sur un réseau de cheminements doux et s'insérant au sein du tissu urbanisé, il serait intéressant d'intégrer ces liaisons douces dans les futures opérations afin de relier les différents quartiers du bourg,</p> | <p>Le SDRIF demande que les nouvelles implantations s'implantent "prioritairement sur des sites desservis en transports collectifs et en circulations douces".</p> |

Rechercher la mise en place d'un déplacement serein pour tous

Rechercher toutes les alternatives au passage voiture au sein du bourg du Tremblay
 Par une action à l'échelle locale par une répartition adéquate de l'habitat et de l'activité sur la commune
 Par une mobilisation de la commune au sein des choix supra communaux et ainsi permettre leur retranscription dans le projet de PLU

L'OAP de la ferme Nord prévoit la création de nouvelles connexions permettant une évolution du schéma de circulation de la commune.

Connecter et développer le réseau doux sur la commune

Connecter le centre bourg et le Vert Buisson par des cheminements doux et des aménagements spécifiques

Il est prévu la création d'un cheminement doux périphérique facilitant les déplacements doux entre le Vert Buisson et le centre-bourg.

Interconnecter en protégeant, créant ou mettant en valeur le réseau de sentes présent ou ancien

Au titre de l'article L151-38 du CU, des chemins et sentes ont été identifiés au document graphique afin qu'ils soient conservés, prolongés ou créés. Ces sentes ont été identifiés en frange nord et sud du bourg. Le chemin de Bazemont est ainsi identifié comme sente à protéger tandis que dans le cadre de l'aménagement de ce secteur devra être réalisée une sente reliant le chemin de Bazemont à la sente Blaise Cendars. Par ailleurs, afin de compléter le tour du bourg en voies piétonnes, un chemin en limite d'espace agricole a été identifié et un emplacement réservé a été créé en frange nord avec la plaine de Jouars, permettant ainsi de relier la rue du Pavé avec le chemin de l'Etang. Le GR 11 a également été recensé en ce sens.

Proposer un déplacement doux entre la gare de Villiers / Neauphles / Ponchartrain et le centre bourg du Tremblay

Le chemin rural reliant la ferme d'Ythe à la rue du Pavé a été identifié en tant chemin à conforter et cela afin de faciliter les déplacements piétonniers nord-sud, favorisant ainsi les trajets piétons entre le centre-bourg et le collège de Pontchartrain.

Création de nouvelles liaisons douces sécurisées pour les futurs projets d'aménagement

Les orientations d'aménagements des futures opérations intégreront les déplacements doux et leur connexion au bourg

Le OAP intègre des principes de circulation et de voiries afin d'assurer le bon fonctionnement de l'opération. La création de voies douces est prévue au sein de l'OAP 1 (secteur de la ferme nord : maillage de liaisons douces traversant l'opération pour relier la Grande Rue et la Rue du Puits d'Hiver au nouveau chemin bordant le village au nord) et l'OAP 2 (site AFTRAL : une liaison douce longeant l'espace agricole reliera le secteur de projet au centre de formation).

Veiller à une connexion douce entre les équipements communaux

Par le développement et la préservation des déplacements doux
 En veillant à réaliser un bouclage cohérent avec les services et commerces présents

Les outils mis en oeuvre dans le cadre du PLU afin d'améliorer la circulation au sein du bourg, à travers les emplacements réservés, la création de tracé de principes pour de nouvelles voies et l'identification des chemins ruraux et sentes à conforter et créer favorisent l'accessibilité aux équipements communaux.

Le PNR préconise le développement et la promotion des réseaux de liaisons douces et l'utilisation des modes doux de déplacements (objectif 19.2).

AXE 4 : FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET DES ÉQUIPEMENTS

| ENJEUX IDENTIFIÉS DANS LE DIAGNOSTIC | ORIENTATIONS DES DOCUMENTS CADRES |
|--|--|
| <p>La commune présente sur son territoire plusieurs entreprises artisanales, notamment le secteur du Taillis avec l'entreprise de parfum ATS. Par ailleurs, le bourg accueille quelques artisans dont un garagiste. Afin de maintenir le tissu économique local, il est nécessaire de permettre le maintien et de favoriser l'accueil des artisans, en cohérence avec le tissu dans lequel ils s'insèrent.</p> | <p>La Charte du PNR identifie comme objectif de "Maintenir et développer l'artisanat, le commerce et les services de proximité" (objectif 30).</p> |
| <p>Le secteur de l'entreprise ATS présente un potentiel de densification. L'arrière du site, actuellement en friche, pourrait accueillir de nouvelles activités.</p> | |
| <p>Afin de permettre l'accessibilité de la mairie aux personnes à mobilité réduite, un projet de réaménagement devra être mené.</p> | |
| <p>Le bourg concentre actuellement plusieurs bâtiments en déprise, comme cela est le cas pour les anciens bâtiments artisanaux rue du Pavé à l'est du bourg ou encore les bâtiments agricoles non utiles à l'exploitation agricole au nord du bourg et au sud de la commune. Leur devenir et reconversion devra être envisagée dans le cadre du PLU.</p> | |
| <p>L'accueil de jeunes ménages demande la présence sur la commune d'équipement scolaires et de petite enfance.</p> | |
| | <p>Le PNR favorise le développement d'une mixité fonctionnelle au sein des bourgs.</p> |

| LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD | TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE |
|--|---|
| Accueillir et promouvoir l'artisanat au sein de la commune | |
| <p>Permettre l'installation d'artisans sur la commune Favoriser leur implantation au sein de la trame urbaine (outils de prospection et d'actions au sein du PNR : charte de qualité environnementale OREE, bourse aux locaux, services économiques du PNR, association de la chambre du commerce et de l'industrie en amont du projet...)</p> | <p>Le règlement des zones UA et UB autorise «les constructions à usage artisanal à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques de nuisances à un niveau compatible avec le voisinage. La zone UZ, correspondant à l'emprise de l'entreprise ATS, autorise les commerces dans la limite de 300 m² de surface de vente</p> |
| Prévoir un règlement permettant de protéger le commerce existant et de favoriser l'installation de nouveaux commerces et de nouveaux artisans dans le centre ancien | |
| <p>Le tissu commercial est aujourd'hui principalement inscrit dans la zone UA. Le règlement de cette zone, tout comme celui de la zone UB, favorise l'installation de nouveaux commerces et artisans lorsque cela ne génère pas de nuisances pour les riverains</p> | |
| Anticiper le devenir des bâtiments en déprise | |
| <p>Les bâtiments agricoles en déprise ont été identifiés dans le document graphique au titre de l'article L151-11 2° du CU. Ces bâtiments peuvent changer d'affectation. D'autre part, des bâtiments inscrits dans le périmètre de l'OAP du secteur de la ferme Nord (bâtiments agricoles) et du site AFTRAL (anciens logements de fonctions), vont pouvoir être réhabilités en logements.</p> | |
| Adapter l'offre de services et équipements aux besoins de la population (personnes âgées, jeune famille,...) | |
| <p>Prévoir les équipements liés à la petite enfance Favoriser le renouvellement et l'implantation dans le coeur du village de nouveaux équipements</p> | <p>Le règlement des zones UA et UB favorise l'implantation des équipements.</p> |
| Favoriser l'implantation d'activité tertiaire au sein du bourg (bureau d'étude...) | |
| <p>Le règlement des zones UA et UB autorise la création de bureaux.</p> | |

AXE 5 : ENTREtenir UNE QUALITÉ PAYSAGÈRE ET PATRIMONIALE

| ENJEUX IDENTIFIÉS DANS LE DIAGNOSTIC | ORIENTATIONS DES DOCUMENTS CADRES |
|---|---|
| <p>La commune bénéficie d'un cadre naturel varié et de qualité. Du fait de la présence de la Mauldre en limite est de la commune, plusieurs zones humides ont été identifiées, engendrant la présence de milieux riches en biodiversité. Bien qu'aucun site Natura 2000 ou ZNIEFF ne soit présent, la commune présente plusieurs espaces boisés et des prairies accueillant une biodiversité.</p> | <p>Le SAGE de la Mauldre a pour enjeu majeur de protéger, gérer, restaurer les milieux naturels aquatiques. Une des orientations est de "restaurer et gérer les zones humides du territoire".</p> <p>Le PNR a lui pour objectif majeur de maintenir le socle naturel et paysager du territoire et de garantir le bon fonctionnement des écosystèmes et des services écologiques associés.</p> |
| <p>Les espaces agricoles constituent une part importante de la superficie de la commune. Ce secteur d'activité participant à l'économie locale et à l'entretien des paysages agraires nécessiterait d'être conforté.</p> | <p>Un des enjeux de la charte du PNR est de "contribuer au dynamisme de la filière agricole".</p> |
| <p>Bien que les haies bocagères ne constituent pas un élément très récurrents sur le territoire, plusieurs haies et alignement d'arbres remarquables ont été identifiés.</p> | <p>Le PNR a pour objectif de "Consolider la sous-trame arborée du territoire le développement/restauration des éléments fixes et des continuités écologiques (haies, bosquets, prairies...).</p> |
| <p>Le centre historique du Tremblay-sur-Mauldre, développé autour du château, est composé de nombreux bâtiments et éléments présentant un intérêt patrimonial : corps de ferme organisés autour de cours et alignés à la voie, grandes propriétés encloses, murs en pierres à meulière...</p> | <p>Le PNR demande de "préserver les patrimoine bâtis et d'étudier leurs éventuels prolongements contemporains" notamment par la restauration "des éléments du patrimoine bâti non protégé publics et privés" et l'accompagnement "des nouveaux usages des bâtis anciens sans menacer leur dimension patrimoniale".</p> |
| <p>La commune bénéficie d'un patrimoine historique et archéologique riche parfois peu mis en valeur. Un des enjeu du PLU serait de développer l'offre touristique autour de ces lieux (Moulin de Barre, Château du Tremblay, Ferme d'Ythe...) et d'améliorer leur accessibilité via les modes doux.</p> | <p>Le PNR, via la charte, préconise de "valoriser les patrimoines naturels, paysagers et culturels par des approches transversales", de "créer des circuits et d'animer les sites" et de "mettre en place un tourisme nature/culture".</p> |



Protéger et valoriser les espaces naturels protégés de la commune ainsi que les zones humides (espaces boisés, vallées humides...)

Les zones d'intérêt écologique à conforter identifiées par le PNR ont été classées en zone agricole, interdisant sur ces secteurs toutes constructions à l'exception des constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation agricole. Les différentes zones humides effectives identifiées par le COBAHMA en 2011 ont été identifiées dans le règlement graphique. Les espaces boisés remarquables ont été classés en espaces boisés classés. La délimitation des EBC se fonde sur celles utilisées dans le POS avec une réactualisation pour mieux correspondre à la réalité boisée. Lorsque les EBC du POS jouaient un rôle de préservation de jardin ou de lisière urbaine, ils ont été remplacés par un repérage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Préserver et conforter la structure bocagère

De nombreuses haies et alignements d'arbres participants à la trame bocagère du territoire ont été repérés et protégés dans le règlement graphique au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme et au travers des OAP (site AFTRAL). La trame bocagère relativement faible sur la commune est confortée par la création d'un tour de village au nord et à l'est du bourg et par la frange végétale à conforter.

Mettre en place un règlement adapté afin de respecter l'environnement architectural des secteurs bâtis (volume, matériaux, modes d'implantation du bâti ...) et permettre une rénovation des bâtiments en cohérence avec la qualité architecturale du bâti environnant (centre ancien, extensions, hameau). Respect et promotion de la charte du PNR.

Les dispositions du PLU sont prévues pour faciliter l'amélioration de l'habitat, notamment en termes de rénovation du bâti ancien et des possibilités d'évolutions offertes par les règles de densification. L'article 2.2 permet la protection du patrimoine tout en préservant des possibilités d'adaptation aux exigences contemporaines, dans l'esprit de la charte du PNR. Les dispositions générales ont également une visée de protection du petit patrimoine. Le règlement écrit a été largement amendé par les services de l'UDAP permettant d'être davantage précis et exigeant.

Participer à la mise en valeur du patrimoine par une mise en scène des paysages du quotidien

Connecter le site de la ferme d'Ythe dans le schéma de déplacement de la commune.

Le chemin rural reliant la ferme d'Ythe et la frange est du bourg a été identifié au zoange afin de le conforter et ainsi assurer une connexion entre le bourg et la ferme.

| ENJEUX IDENTIFIÉS DANS LE DIAGNOSTIC | ORIENTATIONS DES DOCUMENTS CADRES |
|--|--|
| <p>Une ouverture paysagère vers la plaine de Jouars a été identifiée entre le Vert Buisson et le domaine de la Hunière.</p> | <p>Un des objectifs de la charte du PNR est de "protéger et restaurer les éléments remarquables du paysage".</p> |
| <p>L'entrée de ville sud est aujourd'hui marquée par les bâtiments imposants du centre de formation et le lotissement pavillonnaire du Vert Buisson. Un des enjeux du PLU serait de requalifier cette entrée de ville.</p> | <p>Un des objectifs de la charte du PNR est de "soigner les franges urbaines, les entrées et cœurs de villages et les zones pavillonnaires".</p> |
| | <p>Un des objectifs de la charte du PNR est de "favoriser l'insertion et la qualité paysagère des bâtiments, des équipements et des jardins et la perméabilité écologique en espaces urbanisés".</p> |



| | |
|--|---|
| <p>Mise en valeur du site des Moulins et veiller à son intégration paysagère</p> | <p>Le site pourra être mis en valeur grâce à sa classification en secteur Np dans lequel sont autorisés l'aménagement et la restauration des bâtiments anciens destinés à l'activité hôtelière, sous réserve d'une parfaite intégration paysagère.</p> |
| <p>LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD</p> | <p>TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE</p> |
| <p>Protéger les paysages emblématiques des Yvelines</p> | |
| <p>Au travers de l'OAP 3 relative au site du Vert Buisson, les cônes de vue sur la vallée agricole seront protégés.</p> | |
| <p>Mise en valeur des entrées de ville</p> | |
| <p>En travaillant finement et préservant les points de vue vers la plaine En permettant la requalification des traitements urbains et paysagers de l'entrée de ville sud</p> | <p>L'OAP du site AFTRAL encadre le projet de restructuration du centre de formation. Dans ce cadre, il est prévu de maintenir des espaces jardinés le long de la route départementale comme transition végétale pour les logements, assurant ainsi un traitement qualitatif de l'entrée de ville.</p> |
| <p>Encourager les plantations au sein des nouvelles opérations</p> | |
| <p>En zone UA, pour les demandes d'autorisation portant sur les entités foncières d'une superficie supérieure à 1000 m² à la date d'approbation du PLU, il devra être créée ou maintenue une superficie d'espace vert de pleine terre au moins égale à 560% de l'emprise au sol créée à destination d'habitat ou d'hébergement hôtelier.</p> <p>En zone UB, l'article 2.3 assure qu'au sein des espaces jardinés de transition paysagère, au moins 80% de la surface demeure en espace vert de pleine terre. Les constructions nouvelles devront justifier d'un minimum de 60% de la surface du terrain d'assiette de la construction traitée en espace vert de pleine terre.</p> <p>L'ensemble de l'espace situé à moins de 6 ou 10 mètres des limites séparatives repérées comme frange végétale à préserver sur le document graphique doit être traité comme espace vert de pleine terre. Dans le cas d'une construction ou d'une extension de plus de 15 m² sur l'entité foncière, il devra faire l'objet du traitement paysager défini à l'annexe n°6.</p> <p>Afin d'assurer la qualité du cadre de vie au sein des nouvelles opérations, les OAP prévoient la réalisation d'espaces publics jardinés ou arborés.</p> | |

AXE 6 : PROMOUVOIR LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET PRÉSERVER LES PAYSAGES INDUITS

| ENJEUX IDENTIFIÉS DANS LE DIAGNOSTIC | ORIENTATIONS DES DOCUMENTS CADRES |
|--|--|
| <p>Les espaces agricoles, espace ouvert majoritaire, occupent la moitié nord de la commune. Ils présentent peu de variations de cultures et d'élevage. En 2020, on compte 3 sièges d'exploitations ont leur siège d'exploitation sur la commune.</p> | <p>Un des enjeux du PNR est de conforter l'activité agricole. Il préconise de "contribuer au dynamisme de la filière agricole".</p> |
| <p>Plusieurs bâtiments agricoles n'ayant plus d'utilité pour le fonctionnement des exploitations ont été repérés sur la commune.</p> | |
| <p>Bien que les haies bocagères ne constituent pas un élément très récurrents sur le territoire, plusieurs haies et alignement d'arbres remarquables ont été identifiés.</p> | <p>Le PNR a pour objectif de "Consolider la sous-trame arborée du territoire le développement/restauration des éléments fixes et des continuités écologiques (haies, bosquets, prairies...).</p> |



| LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD | TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE |
|---|---|
| Préserver les capacités productives | |
| En protégeant clairement les zones agricoles, et permettre de maintenir l'intégrité du foncier agricole actuellement cultivé, ainsi que les espaces supports d'un projet de reconquête et de valorisation | Les espaces agricoles ont été classés en zone agricole, ne permettant aucune construction non liées à l'exploitation agricole assurant ainsi la pérennité de cette activité. |
| Favoriser l'insertion paysagère des activités implantées et futures : densification de la zone sud, charte paysagère... | Les orientations d'aménagement et de programmation du site AFTRAL, ainsi que l'application de l'article L.151-19 du CU assurent l'insertion qualitative des futures activités dans leur environnement. |
| Conserver la diversité des espaces productifs agricoles, notamment le maraîchage au sud de la commune | Afin de promouvoir de développement d'une activité maraîchère, un secteur Am, intégrant un siège d'exploitation à l'ouest du site ATS, a été créé afin de permettre un projet de diversification en lien avec l'agriculture (STECAL). Par ailleurs, le règlement de la zone A permet de maintien de l'activité maraîchère sur la commune, notamment au sud du centre horticole. |
| Recenser les bâtiments agricoles à forte valeur architecturale ou patrimoniale, afin de permettre leur reconversion (notamment au sein du bourg) | |
| Les bâtiments agricoles à forte valeur architecturale ou patrimoniale ont été repérés dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du CU, ils pourront faire l'objet d'une reconversion. | |
| Faciliter le passage des véhicules agricoles sur la commune | |
| Le développement urbain modéré et n'entraînant aucune extension permet de ne pas complexifier la circulation agricole. | |
| Renforcer la trame verte nord-sud (notamment au sein de la plaine) | |
| La trame verte et bleue nord-sud est renforcée grâce au repérage et à la protection des espaces boisés classés, des arbres isolés, haies et alignements d'arbres et des cours d'eau, mares, étangs et surfaces en eau au titre de l'article L.151-23 du CU. | |

AXE 7 : PERMETTRE UNE MEILLEURE GESTION ET UNE OPTIMISATION DES RESSOURCES

| ENJEUX IDENTIFIÉS DANS LE DIAGNOSTIC | ORIENTATIONS DES DOCUMENTS CADRES |
|--|--|
| <p>Les micropolluants retrouvés dans les eaux du bassins versant proviennent des pollutions urbaines : apports via les eaux pluviales, émissions de substances chimiques prioritaires et contamination des eaux par les pesticides (herbicides utilisés pour la gestion des espaces urbains) et des usages agricoles de pesticides.</p> <p>Ainsi la gestion des eaux pluviales constitue une réelle problématique qu'il conviendra de gérer dans le cadre du PLU afin de limiter les rejets dans les milieux naturels et de favoriser l'infiltration à la parcelle.</p> <p>Des aléas de coulées de boues dues au ruissellement des eaux pluviale ont été observés à proximité du Vert Buisson.</p> | <p>Un des enjeux du SAGE de la Mauldre est de prévenir et gérer le risque inondation. A ce titre, la délibération de la CLE du 9 novembre 2004 a instauré des modalités de limitation du ruissellement à 1l/s/ha. Le CLE affirme l'objectif "zéro rejet" d'eau pluviales à rechercher en priorité.</p> |



AXE 7 : GARANTIR LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DE LA COMMUNE AU REGARD DE SON DÉVELOPPEMENT CHOISI

| LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD | TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE |
|---|--|
| Viser une gestion durable de la ressource en eau | |
| <p>Réguler le ruissellement des eaux pluviales en prévoyant une surface minimale de pleine terre et des zones de rétention ou toute forme d'aménagement permettant une infiltration des eaux de pluie douce et filtrante.</p> <p>Améliorer l'infiltration à la parcelle du tissu urbanisé en encourageant l'utilisation des techniques et matériaux favorisant l'infiltration à la parcelle</p> <p>Imposer un réseau séparatif ou infiltration à la parcelle, jusqu'en limite de parcelle, pour toutes constructions nouvelles ou de rénovation</p> | <p>L'article 3.2 impose que «pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'action concertée (ZAC) de plus de 1 000 m² de surface totale, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha, et ce pour une pluie de 56 mm en 12 heures (pluie vingtennale).</p> <p>L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.»</p> <p>Par ailleurs, afin de réguler le ruissellement en zone UA, l'article 2.3 instaure que «pour les demandes d'autorisation portant sur des entités foncières d'une superficie supérieure à 1000m² à la date d'approbation du PLU, il devra être créée ou maintenue une superficie d'espace vert de pleine terre au moins égale à 60% de l'emprise au sol créée à destination d'habitat ou d'hébergement hôtelier». En zone UB, les constructions nouvelles devront observer un minimum de 60% du terrain d'assiette de la construction traitée en espace vert de pleine terre. L'ensemble de l'espace situé à moins de 6 ou 10 mètres des limites séparatives repérées comme frange végétale à préserver sur le document graphique doit être traités comme espace vert de pleine terre (10 m en zone N). Au sein des espaces jardinés de transition paysagère, au moins 80% de la surface repérée comme doit demeurer en espace vert de pleine terre.</p> |
| <p>Imposer un réseau séparatif ou infiltration à la parcelle, jusqu'en limite de parcelle, pour toutes constructions nouvelles ou de rénovation</p> | <p>Le ruissellement des eaux pluviales devra être géré à la parcelle. Ainsi, selon l'article 3.2, «les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques doivent être systématiquement mises en place sauf en cas d'impossibilité technique ou technico-économique».</p> |

| ENJEUX IDENTIFIÉS DANS LE DIAGNOSTIC | ORIENTATIONS DES DOCUMENTS CADRES |
|--|--|
| <p>La production d'ordures ménagères a diminué depuis 2012. En revanche, le tonnage de déchets recyclables ou biodégradables (emballages recyclables, déchets verts, verre) augmente considérablement.</p> | <p>Une des orientations de la Charte du PNR est de "produire moins de déchets et d'améliorer leur traitement".</p> |
| <p>La commune est concernée par plusieurs risques naturels dont le retrait-gonflement des argiles. Les secteurs d'implantation historiques sont faiblement concernés par ce risque.</p> | |



Poursuivre et affiner la politique de valorisation des déchets

Permettre l'installation de site de tri des déchets
Permettre la mise en place d'espace de compostage
Viser la mutualisation de ces espaces

L'article 4 demande que «les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets soient dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets.»

Prévenir les nuisances et intégrer la notion de risque en amont des projets

Prendre en compte le risque gonflement-retrait des argiles et celui de coulées de boue et de ruissellement dans la localisation des sites de projet mais aussi dans le choix des typologies de construction

La délimitation des zones à urbaniser prend en compte le risque de retrait-gonflement des argiles. Une note informative sur les modalités de construction dans les secteurs concernés par ce risque est annexé au règlement.

Contribuer à une desserte communale en télécommunication performante

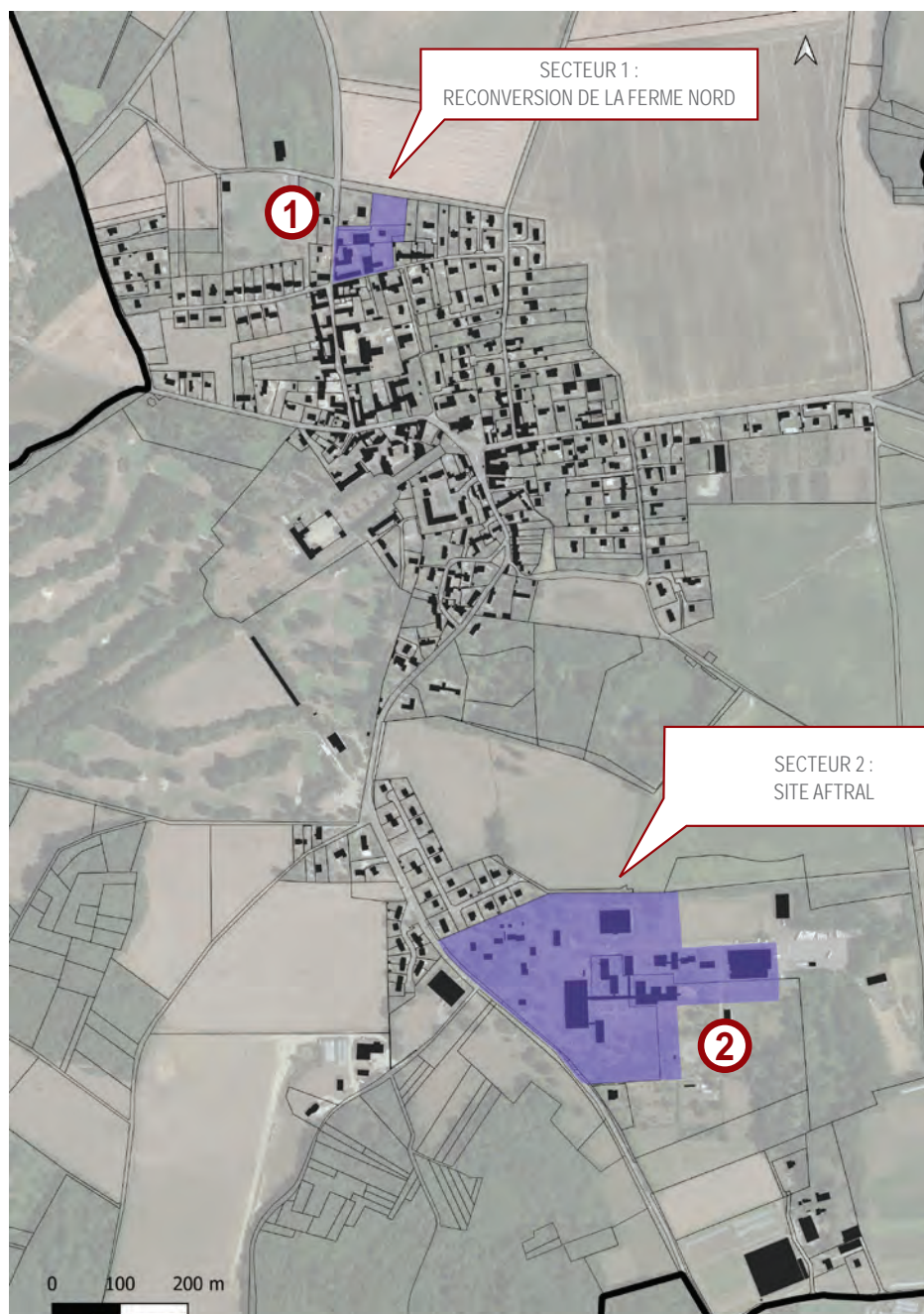
Coupler cet objectif à une bonne desserte numérique répondant aux besoins de développement du télétravail, notamment en renouvellement urbain
Veiller à mutualiser les infrastructures nécessaires aux différents opérateurs en s'assurant de leur bonne intégration paysagère

Le règlement impose le raccordement des constructions aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité, ainsi que la réalisation de fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.
Le règlement écrit indique le fait de privilégier la mutualisation des antennes relais.

2.2 JUSTIFICATION DES OAP

Au Tremblay-sur-Mauldre, 2 secteurs sont soumis à des OAP. L'OAP 1 "Reconversion de la Ferme Nord" bénéficie d'une situation privilégiée au sein du bourg, à proximité directe des services et équipements, et l'OAP 2 "Site AFTRAL" s'inscrit dans une zone stratégique d'un point de vue économique et d'activité.

La volonté de densifier de façon maîtrisée le centre-bourg et de conforter les pôles d'emplois de la commune explique le choix de ces orientations.



Afin d'assurer une bonne intégration paysagère et architecturale des futures opérations avec l'environnement proche, des principes paysagers, environnementaux, d'accès, de desserte, d'implantation et d'orientation du bâti ont été définis pour chaque secteur.

2.2.1. Secteur 1 : Reconversion de la ferme Nord


Le site concerné est un siège d'exploitation localisé au nord du bourg, qui pourrait faire l'objet d'une reconversion durant le temps du PLU. Encadré par la Grande Rue à l'ouest et la voie étroite de la rue du Puits d'Hiver au sud, sa situation stratégique en entrée de bourg justifie la rédaction d'orientations d'aménagement et de programmation. Elles ont notamment pour finalité d'accompagner la réhabilitation des bâtiments agricoles anciens en prenant en compte les enjeux patrimoniaux, d'améliorer l'accès à la rue du Puits d'Hiver et de préserver une frange jardinée depuis la plaine de Jouars.

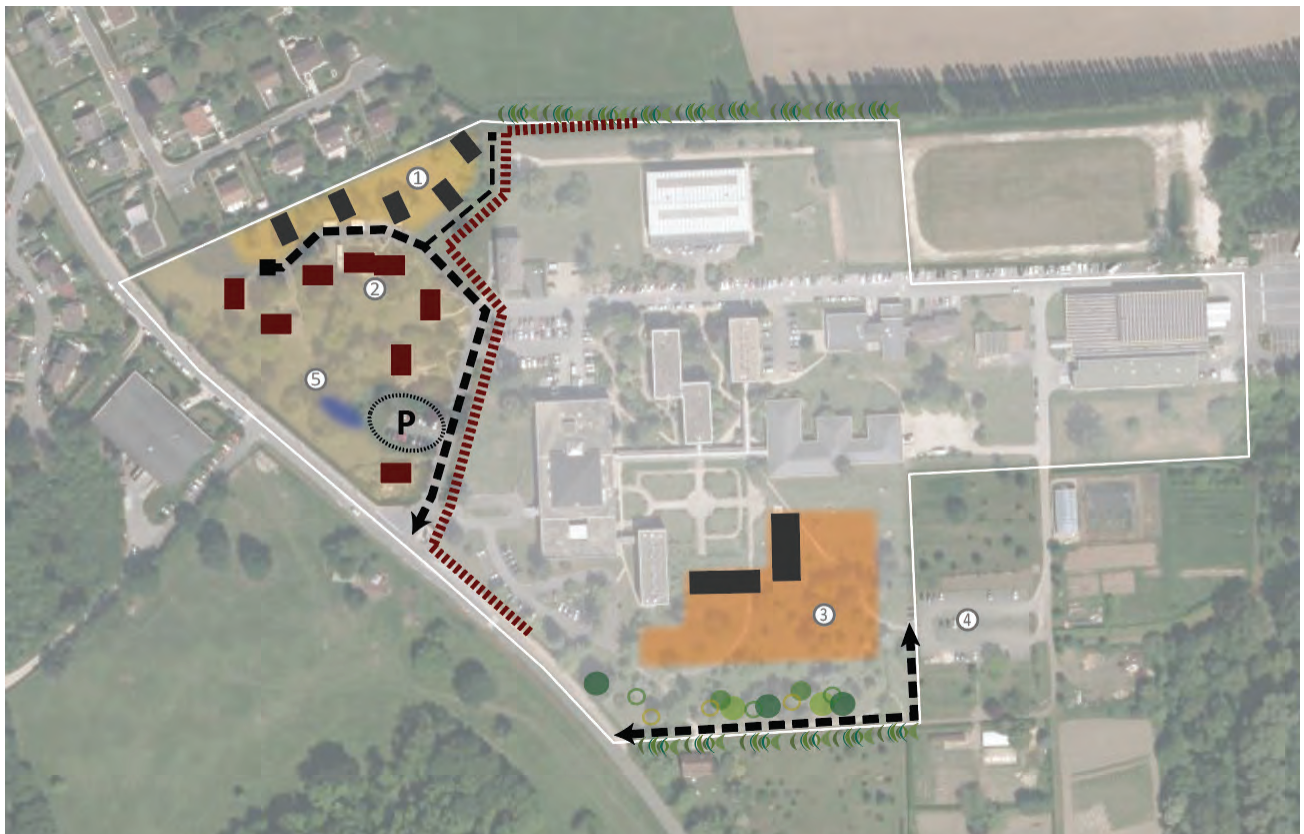
La réceptivité est estimée à entre 15 et 20 logements sur l'ensemble du secteur d'OAP. L'objectif à respecter étant une densité maximale de 20 logements à l'hectare.



| VOCATION DOMINANTE DES ESPACES | ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Espace destiné à la création de logements sous la forme d'une opération d'ensemble Espace destiné à la création de logements majoritairement sous des formes dosses Espace naturel ou jardiné à préserver (jardins, espace vert, transition végétale, etc.) | <ul style="list-style-type: none"> Maintenir les haies ou arbres remarquables Assurer une transition en maintenant de Assurer une transition végétale entre l'espace urbain et les espaces agricoles et naturels |
| ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE | |
| <ul style="list-style-type: none"> Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif (placette, cour commune, etc.) Exemple d'implantation des constructions à privilégier Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, en : <ul style="list-style-type: none"> limitant les vis-à-vis et les ombres portées les plus gênantes | |
| ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT | |
| <ul style="list-style-type: none"> Voie à créer (position indicative) Liaison douce à créer (position indicative) Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement mutualisé | |
| ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES | |
| <ul style="list-style-type: none"> Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels Arborer l'espace Bâtiment patrimonial à préserver (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) Murs à maintenir Bâtiment destiné à être réhabilité ou rénové Bâtiment a priori à démolir dans le cadre du projet | |

2.2.2. Secteur 2 : Site AFTRAL

Le site concerné est localisé au sud de la commune et concerne le centre de formation professionnelle en voie de restructuration. Une offre nouvelle d'habitat et une modernisation des structures d'hébergement du centre de formation sont prévus. Bordé par la RD 34 qui malgré un classement en agglomération reste sur ce secteur relativement routière, le site devra aménager des accès répondant aux exigences fonctionnelles de ses composantes programmatiques. Le périmètre du centre de formation devra à ce titre être réinterrogé pour permettre un fonctionnement autonome des anciens logements de fonctions et du bâtiment d'hébergement des étudiants et stagiaires majeurs (cf. exemple : ). Le secteur présente actuellement un risque de ruissellement dû à un dysfonctionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales. Ce problème connu a fait l'objet de réflexions. L'urbanisation du site permettra de résoudre définitivement le problème en prévoyant les dispositifs adéquats.



2.2.3. L'OAP thématique trame verte et bleue

L'ensemble de la commune est concernée par cette OAP trame verte et bleue. En effet, le caractère thématique est particulièrement adapté car la préservation et l'amélioration de la trame verte et bleue sur la commune du Tremblay concernent l'ensemble des échelles de la commune.

L'aspect thématique permet à la fois de toucher des objectifs liés à certaines pratiques et usages du territoire : habiter, cultiver, randonner ; d'autres en revanche vont toucher des sites et milieux naturels bien précis : pièces d'eau, la Mauldre, l'étang de Bazoches.

Enfin, l'OAP trame verte et bleue vise également de manière pédagogique à sensibiliser et faire évoluer les pratiques ou manière d'habiter un territoire en mettant en lumière l'impact de nos actions sur la biodiversité. Préserver un arbre, planter une espèce plutôt qu'une autre... mais aussi de concevoir son projet en fonction du contexte et non d'imposer son projet au contexte est le principal objectif recherché (éviter et réduire plutôt que compenser).

3 MOTIFS DE DÉLIMITATION DES ZONES

3.1 LA DÉNOMINATION ET DÉLIMITATION DES ZONES

Les dispositions réglementaires du PLU du Tremblay-sur-Mauldre traduites dans le règlement et les documents graphiques ont été élaborées :

- Pour répondre aux objectifs en termes d'aménagement et d'urbanisme présentés dans le PADD
- Pour répondre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme.

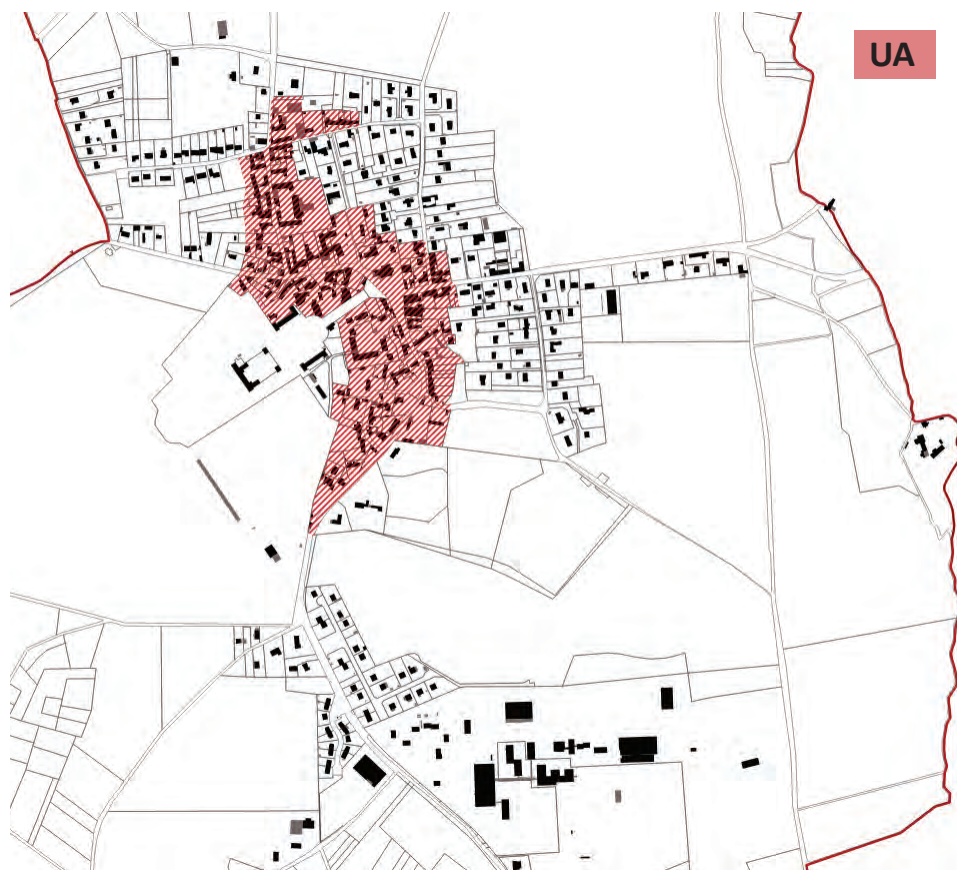
D'autre part, l'étude approfondie du tissu urbain, de l'environnement naturel et l'analyse des espaces interstitiels vacants ont été déterminantes dans les choix d'urbanisation, s'inscrivant dans le cadre d'un projet de croissance démographique maîtrisé de 1%, afin notamment de renouveler la population vieillissante de la commune.

La délimitation des différentes zones relève d'une volonté de clarté, de prise en compte des formes urbaines et occupations du sol sur le territoire communal. L'objectif est de répondre à une logique urbaine. Le zonage prévoit le découpage suivant :

3.1.1. Les zones urbaines

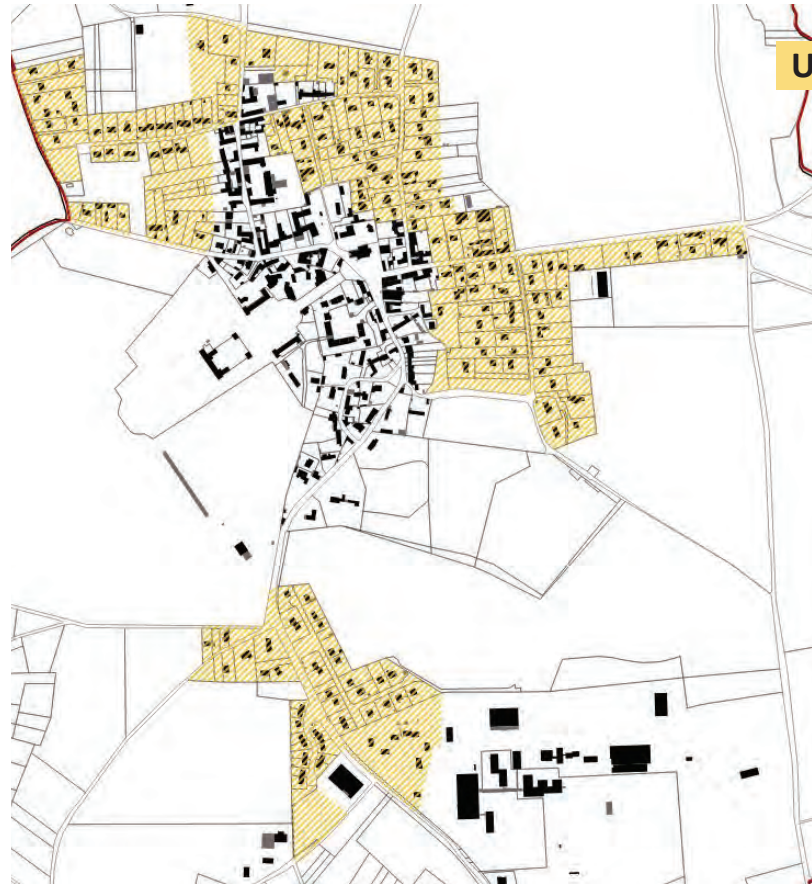
La zone UA correspond au noyau historique de la commune, caractérisé par un bâti ancien dense, des implantations le plus souvent à l'alignement et en mitoyenneté, cadrant l'espace rue, et une forme récurrente de ferme à cour engendrant de grandes entités au sein du tissu. La qualité et l'homogénéité architecturale participent à la constitution d'une entité urbaine ancienne cohérente.

Le secteur UA est destiné prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement d'un centre village. Il doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.



La zone UB correspond majoritairement aux extensions urbaines récentes, constituées principalement sous la forme de constructions pavillonnaires le long des voies ou de petits lotissements, et qui composent la majorité des espaces urbanisés modernes de la commune. Il inclut également quelques lotissements ou opérations plus spécifiques comme le lotissement du Vert Buisson.

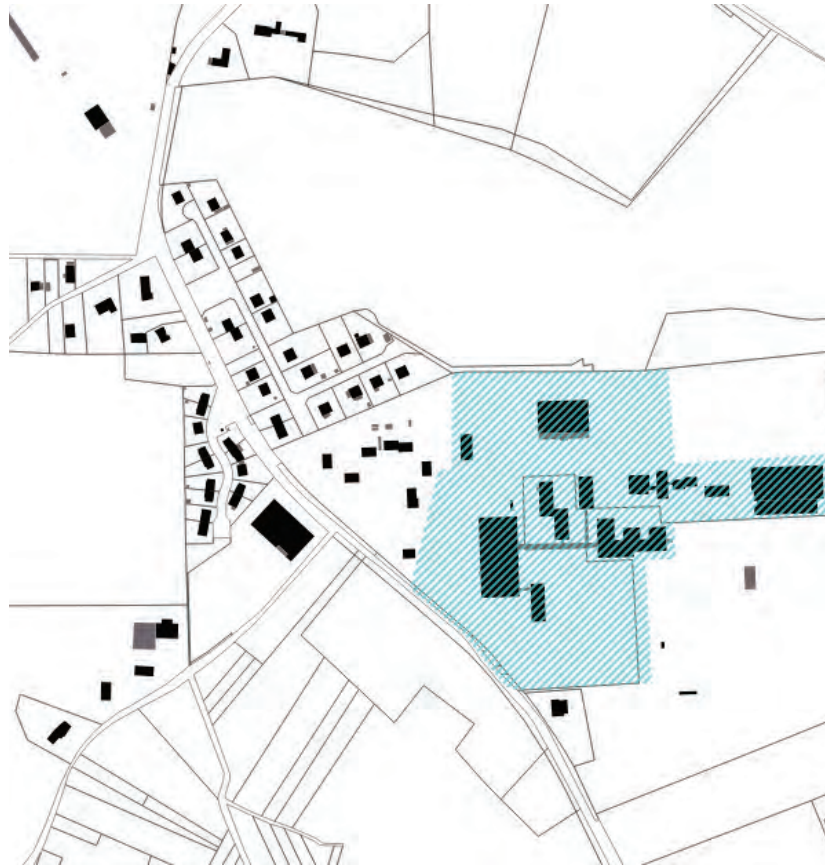
Le secteur UB est destiné prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec cette dominante résidentielle. Son renforcement doit respecter le gabarit dominant (à savoir R+Combles)



La zone UZ correspond à deux sites à vocation d'activités : une entreprise de fabrication de parfum et une autre de signalétique urbaine. Elle a vocation à permettre le maintien et le confortement de ces activités existantes.



La zone UE correspond à la partie bâtie du centre de formation regroupement notamment l'Association Française de Transport (AFT) et le Centre Horticole d'Enseignement et de Promotion (CHEP).

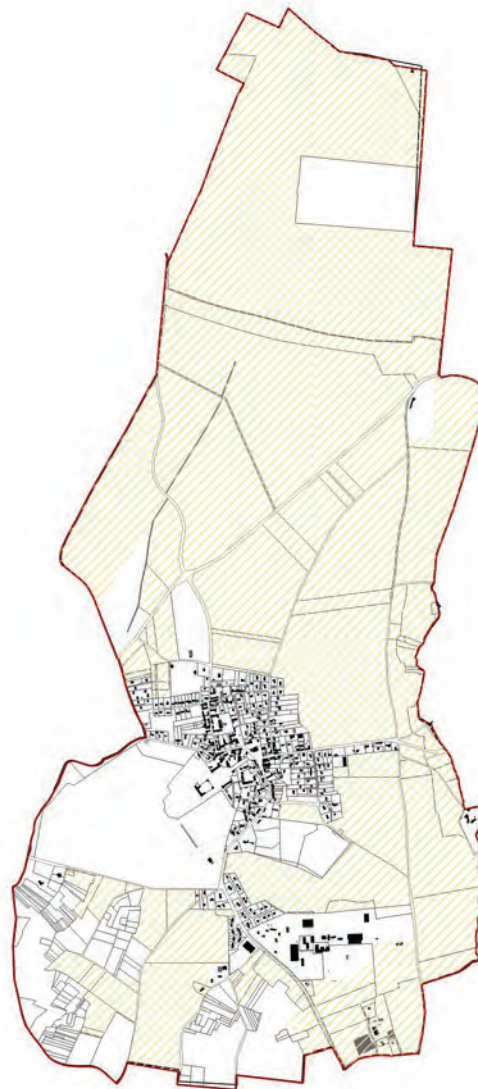


UE

3.1.2. La zone agricole

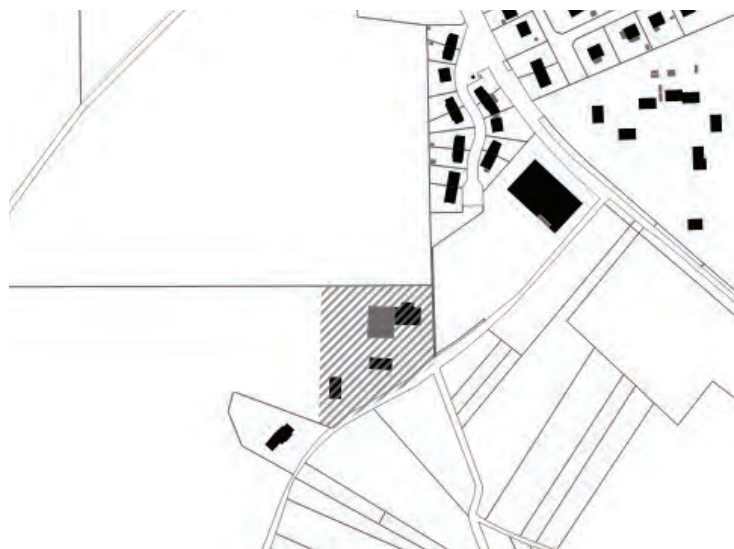
La zone A est une zone agricole. La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise.

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle peut permettre sous conditions la diversification de l'activité des exploitations agricoles et l'extension des habitations existantes. Ont été classées en zone A des terres agricoles non concernées par l'urbanisation, y compris les prairies. Les bois et le parc du Château n'ont pas été inscrites en zone agricole.



A

La zone A comprend un **secteur Am**, correspondant à un site à dominante agricole permettant un projet de diversification en lien avec l'agriculture (STECAL).



Am

3.1.4. La zone naturelle

La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Les bois, les parcs du Château (y compris La Hunière), le site archéologique d'Ythe ont été classés en zone N.



La zone N comprend un sous-secteur Nh incluant les habitations isolées au sein de l'ancien parc du domaine de la Hunière.

En raison de son histoire et de la volonté de préserver la coupure boisée, ce site n'a pas vocation à être classé en zone U. A titre exceptionnel, un STECAL a été délimité afin de permettre l'évolution du bâti existant tout en préservant les caractéristiques patrimoniales et paysagères du site.

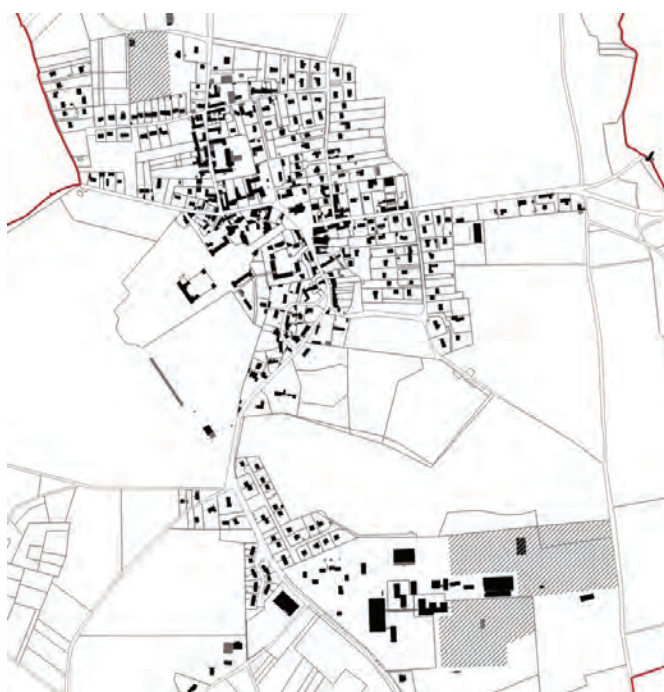


Cette zone a été créée afin de permettre les constructions et extensions à usage d'habitation dans la limite de 12% d'emprise au sol.

La zone N comprend également **un secteur Ne** correspondant aux terrains sportifs et aux secteurs peu bâti du centre de formation.

Dans ce secteur sont autorisés les équipements publics en continuité des bâtiments existants ou d'une surface inférieure à 30 m².

La zone Ne du centre de formation a été délimitée afin d'intégrer le parking tout en prenant en compte le périmètre de l'EBC limitrophe.



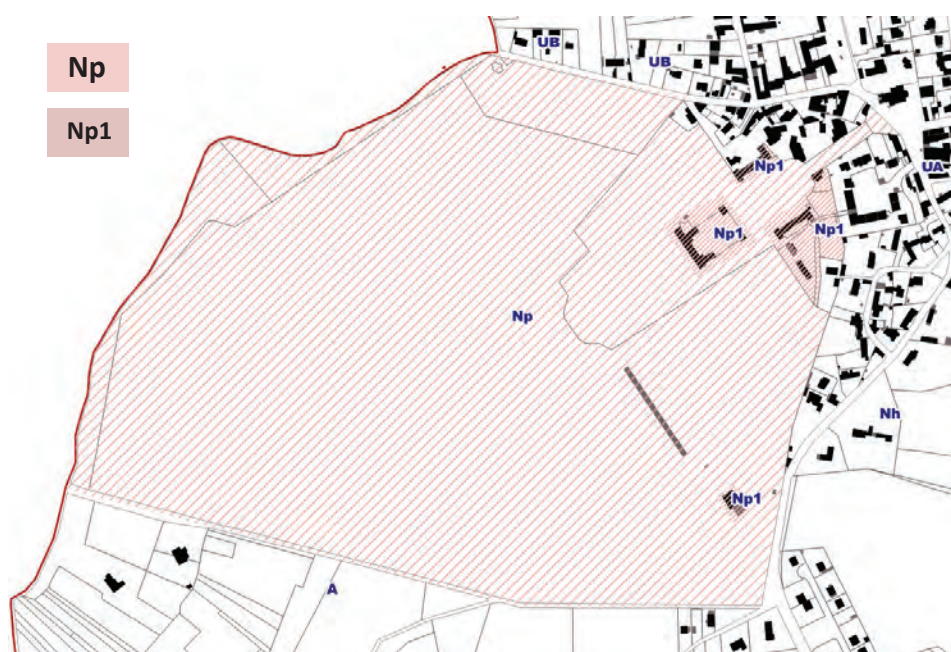
Ne

La zone N comprend également **un secteur Np** correspondant aux ensembles patrimoniaux du Château du Tremblay, son parc et son golf et du Moulin de la Barre. En zone Np sont autorisés l'aménagement et la restauration des bâtiments existants destinés à l'activité hôtelière ainsi que les aménagements et installation liées et nécessaires à l'activité hôtelière en place.

La zone Np comprend un sous-secteur de taille et de capacité limitée Np1 permettant une évolution modérée du bâti au sein des zones Np. Le caractère exceptionnel de ces STECAL est lié à la nature patrimoniale des sites et à l'activité hôtelière permettant leur entretien.

La zone Np1 peut accueillir de nouvelles constructions et extensions en lien avec l'activité hôtelière en place dans la limite de 500 m² d'emprise au sol et sous réserve d'une parfaite intégration paysagère et architecturale et de l'accord de l'ABF.

Le secteur Np relatif au moulin de la Barre permet de maintenir l'activité hôtelière existante. La zone a été délimitée en prenant en compte les secteurs soumis au risque inondation. Ce STECAL limite à l'aménagement et la restauration des bâtiments existants, en cohérence avec la charte du PNR.



Np

Np1



Le secteur Nj est destiné à préserver les fonds de jardin situés en limite avec la plaine agricole. Etant situés en dehors de l'enveloppe urbaine définie par le PNR, ils ne peuvent être classés en zone U. Néanmoins, il est souhaité de donner la possibilité, de façon très modérée et encadrée (20 m² d'emprise au sol maximale cumulée des constructions), d'y réaliser des aménagements compatibles avec leur vocation de jardin.



Nj

3.2 LES ÉVOLUTIONS DU DOCUMENT GRAPHIQUE

3.2.1. Les zones urbaines

Les zones urbaines correspondent à l'ensemble des secteurs déjà urbanisés à vocation d'habitat, d'activités économiques, d'équipements ou de loisirs et où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour répondre aux besoins des constructions futures.

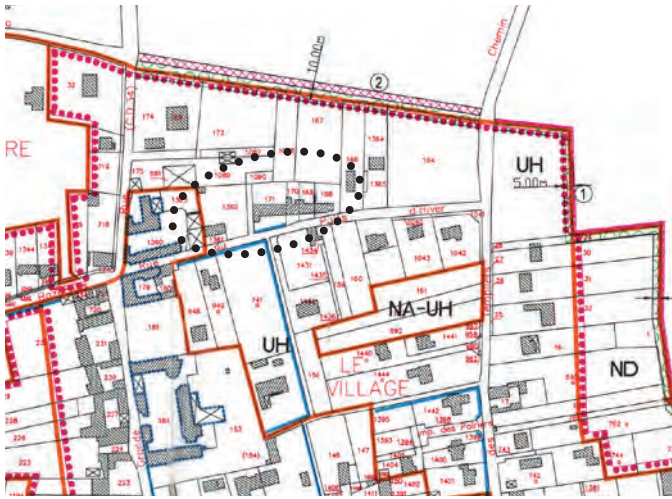
Dans le POS révisé en 2002 (et devenu caduque en 2017), 4 zones urbaines et 3 zones à urbaniser étaient recensées :

- la zone UA : «zone d'habitation et de commerce correspondant au centre aggloméré traditionnel de la commune»
- la zone UH : «zone résidentielle, réservée aux habitations individuelles, implantées isolément et aux activités professionnelles» et le sous secteur UHc correspondant au lotissement rue du Taillis
- la zone UJ : « zone destinée à recevoir des entreprises artisanales ou des établissements industriels »
- la zone UL : «zone destinée à recevoir des constructions à usage hôtelier et les installations sportives qui y sont liées (tennis, piscine...)» et le sous secteur ULa destiné à accueillir des constructions à usage hôtelier
- la zone NA-UH : "zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée, urbanisable à terme sous forme de lotissement"
- la zone NA-UHa : "zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée, urbanisable à terme"
- la zone NA-UHb : "zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée" au sud-est du bourg en extension.

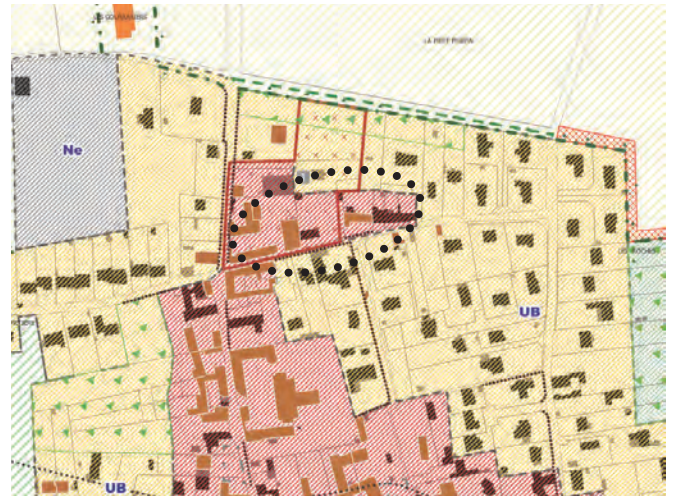
Dans le présent PLU, 4 zones urbaines ont également été délimitées : deux sont à vocation d'habitat (UA et UB), une est destinée aux activités (UZ) et la dernière est dédiée aux équipements (UE). Le document graphique a été élaboré dans une logique de projet :

- densification maîtrisée de la zone UA en conservant les caractéristiques urbaines et architecturales
- densification maîtrisée la zone UB : la zone UB a été étendue à certains secteurs de projet. Dans cette zone ont été basculées les zones à urbanisées de l'ancien POS aujourd'hui construites (NA-UH, NA-UHa, NA-UHb).

LA ZONE UA

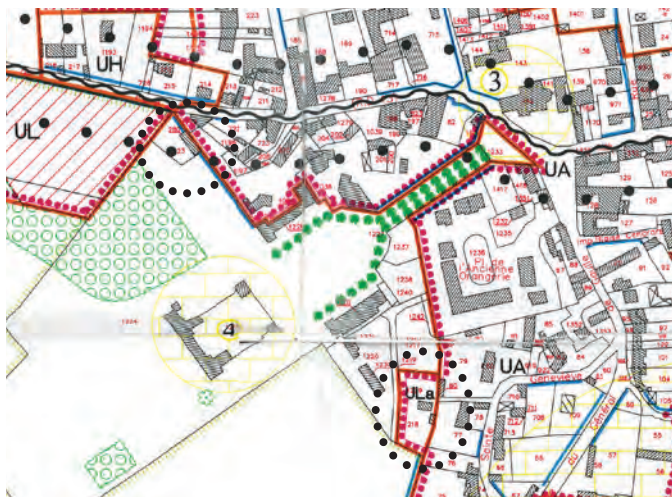


- Extrait document graphique du POS -

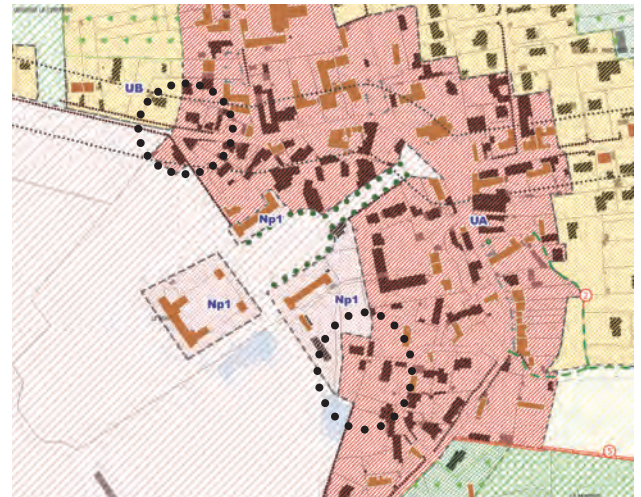


- Secteur intégré à la zone UA - Extrait document graphique du PLU -

La zone UA du PLU reprend principalement le périmètre de la zone UA du POS. Elle intègre néanmoins certains secteurs présentant les caractéristiques architecturales du noyau ancien (maisons anciennes mitoyennes).

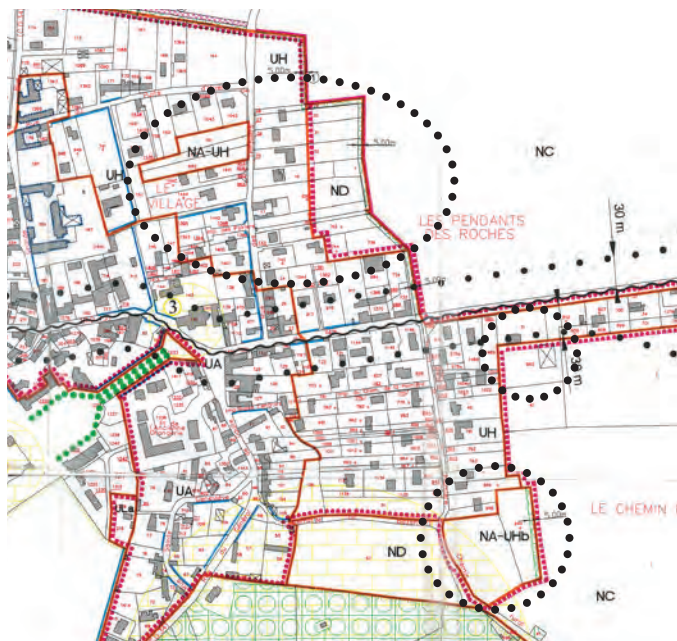


- Extrait document graphique du POS -

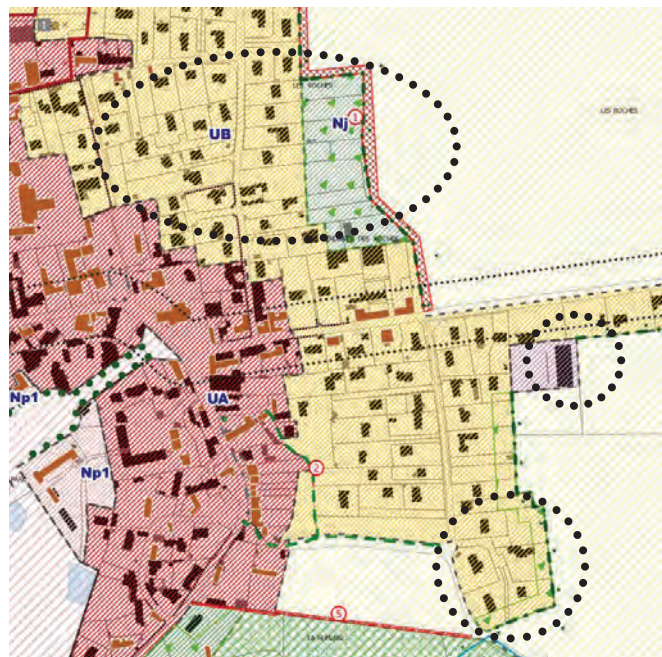


- Secteurs intégrés à la zone UA - Extrait document graphique du PLU -

D'autre part, les habitations contiguës au domaine du château du Tremblay, inscrites dans le POS en zone ND ou en zone ULa ont été basculées en zone UA, du fait de leur intégration dans le tissu du centre-bourg et de leur accès direct depuis la rue.



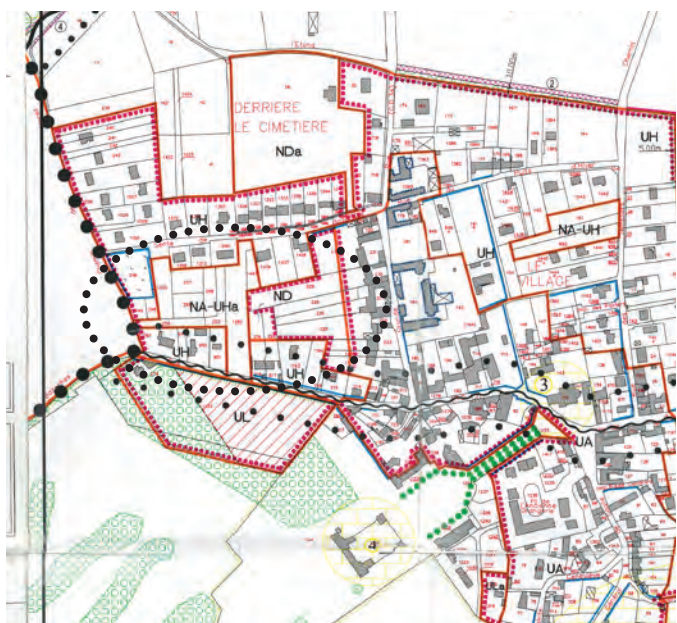
- Extrait document graphique du POS -



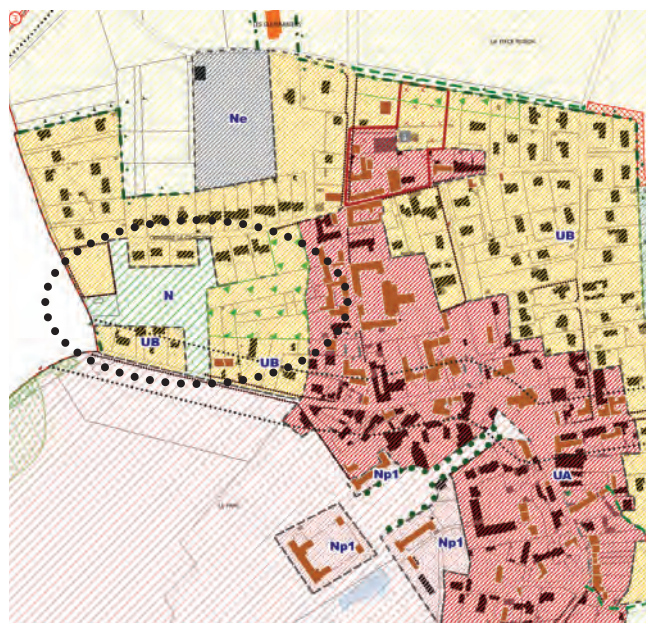
- Secteurs intégrés à la zone UB et UZ - Extrait document graphique du PLU -

La zone UB intègre désormais les zones NA-UH et NA-UHb aujourd'hui urbanisées. En cohérence avec la charte du PNR, les fonds de jardins auparavant classés en zone ND restent préservés mais ont été classés en secteur Nj, afin de permettre de façon très modérée et encadrée (20 m² d'emprise au sol maximale cumulée des constructions), d'y réaliser des aménagements compatibles avec leur vocation de jardin.

Par ailleurs, afin de tenir compte de sa vocation et de pouvoir conforter l'activité, le site de l'entreprise de signalétique urbaine est classé en zone UZ.



- Extrait document graphique du POS -

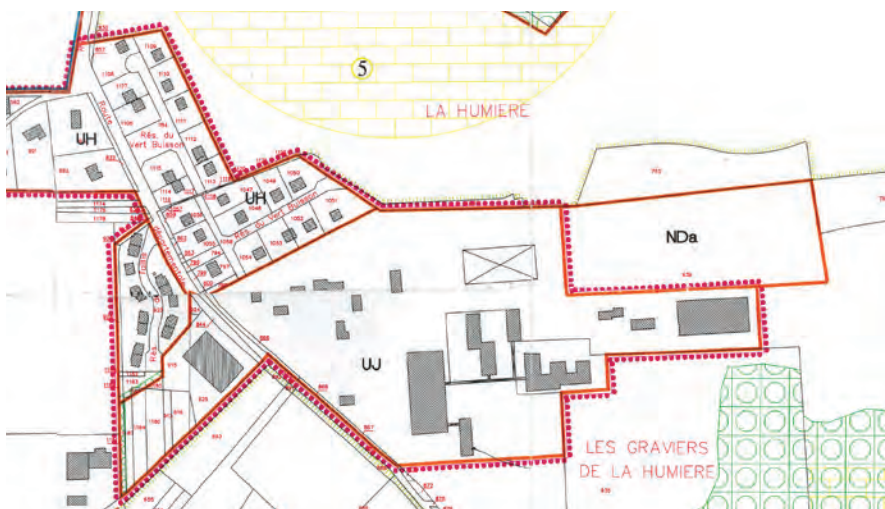


- Secteurs inscrits en zone à urbaniser - Extrait document graphique du PLU -

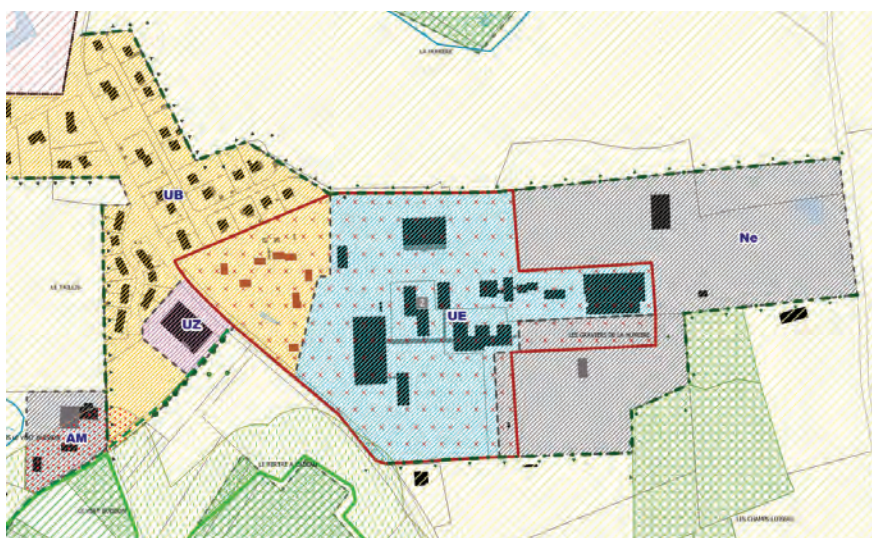
Les dents creuses et fonds de jardin, auparavant classés dans le POS en zone ND, sont pourtant inscrits dans le tissu urbain ; ils ont ainsi été basculés dans la zone UB. Néanmoins, afin de préserver leurs caractéristiques paysagères plus marquées, ils sont inscrits comme espaces jardinés de transition paysagère à constructibilité limitée.

A l'inverse, la zone NA-UHa correspond à un espace vaste et ouvert, en limite du tissu urbain existant, et ne présente pas les caractéristiques d'une zone U. Par ailleurs, afin de ne pas dépasser le scénario d'évolution de 1% d'augmentation annuelle moyenne d'ici 2030 d'une part, et compte tenu de la proximité d'habitations, un classement en zone N (naturelle) est défini sur ce site.

PERMETTRE UN CONFORTEMENT ET UNE RESTRUCTURATION DU CENTRE DE FORMATION



- Extrait document graphique du POS -



- Extrait document graphique du PLU -

Le secteur du Vert Buisson et du Taillis, composés d'habitations pavillonnaires et auparavant distingués par un classement en zone UH et UHc, sont désormais inscrit en zone UB, dans un souci de cohérence. Ont été intégrés dans la zone UB la parcelle inscrite entre le lotissement du Taillis et le site de l'entreprise ATS qui peut recevoir quelques habitations, et le secteur situé à l'arrière de la parfumerie sur lequel une opération de logements est en cours.

Par ailleurs, les anciens logements de fonction pour les professeurs du centre de formation, désormais utilisés en salles de classes ont été classés en zone UB afin de permettre leur réhabilitation en logements.

Le site d'artisanat autour de l'entreprise de parfumerie ATS est dans le PLU différencié du centre de formation grâce à un zonage distinct : UZ pour le site ATS et UE pour le centre de formation.

Les bâtiments du siège d'exploitation auparavant classés en zone agricole sont désormais inscrits dans une nouvelle zone Am. Ce STECAL est destiné à permettre un projet de diversification agricole mais pas de reconversion.

Le périmètre de la zone UE relative au centre de formation diffère légèrement de la zone UJ du POS afin de permettre le projet d'intérêt régional de restructuration du centre. Il suit la limite de l'enveloppe urbaine du PNR. La zone Ne dédiée au secteur peu bâti du centre de formation a été légèrement agrandie afin de correspondre aux réalités du terrain et d'intégrer le parking du site.

3.2.2. La zone agricole

Les modifications de classement apportées à certaines zones (création de STECAL en zone agricole, inscription en zone naturelle, création de zones à urbaniser) ont entraîné une légère évolution du périmètre de la zone A dénommée dans le POS "NC". Les modifications qui n'ont pas été citées précédemment dans les zones urbaines sont exposées ci-dessous.

Afin de permettre l'aménagement du bâti existant au sein de l'ensemble patrimonial du Moulin de Barre, le secteur auparavant en NC a été classé en Np. Ce site n'ayant pas de vocation agricole et présentant une sensibilité patrimoniale et environnementale, la zone N a été adaptée.



- Extrait document graphique du POS -



- Extrait document graphique du PLU -



- Extrait document graphique du POS -



- Extrait document graphique du PLU -

Au regard du caractère naturel de la zone et de la valeur patrimoniale et archéologique du site, la ferme d'Ythe est désormais classée en zone N.

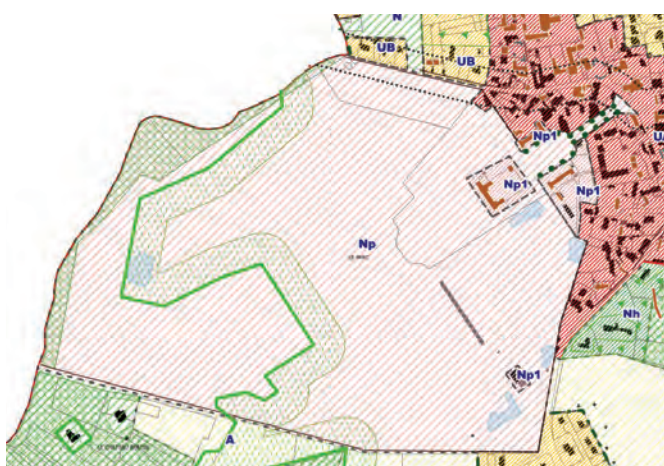
3.2.3. La zone naturelle

La zone naturelle a relativement évolué vis-à-vis du POS :

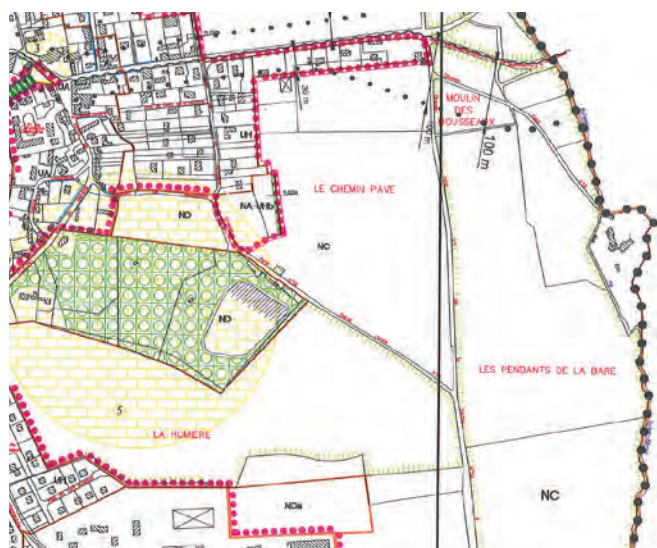
- Un secteur Np a été créé, correspondant au domaine du Château du Tremblay et à l'ensemble patrimonial du Moulin de Barre ; il permet l'aménagement et la restauration du bâti en lien avec l'activité hôtelière. Au sein de ce secteur Np a été défini un sous-secteur de taille et de capacité d'accueil limitée Np1 permettant une évolution modérée du bâti ; il concerne le château et ses annexes.
- Une zone Nh a également été créée afin de permettre une évolution mesurée des bâtiments inscrits dans le domaine de la Hunière.
- Une zone N a été créée pour la ferme d'Ythe.
- La zone ND (naturelle) du POS au Sud du Chemin de Bazemont est reclassée en A, afin d'y permettre un projet d'abri pour chevaux.
- Le secteur Ne relatif aux équipements sportifs et au secteur peu bâti du centre de formation a été agrandi afin de correspondre à la réalité du terrain.
- Un secteur Nj est créé afin de préserver les fonds de jardin situés en limite avec la plaine agricole et en dehors de l'enveloppe urbaine définie par le PNR ; des aménagements compatibles avec leur vocation de jardin y sont autorisés, de façon très modérée et encadrée.



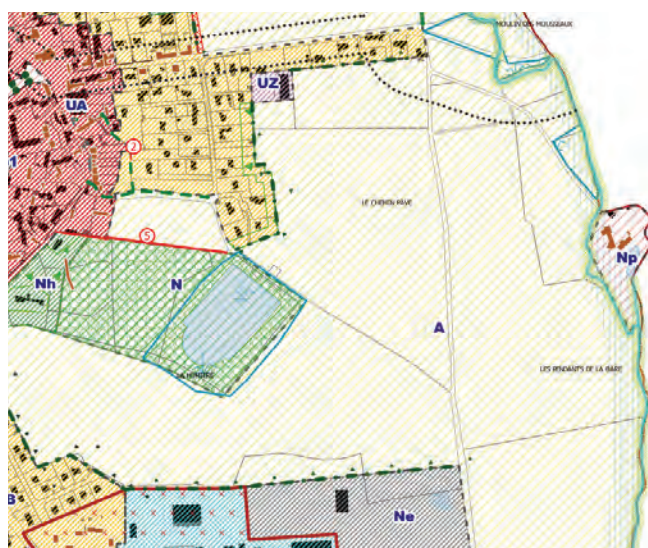
- Extrait document graphique du POS -



- Secteurs Np et Np1 - Extrait document graphique du PLU -



- Extrait document graphique du POS -



- Secteur Np - Extrait document graphique du PLU -

3.2.4 Tableau des surfaces

| POS | surface (ha) | PLU | surface (ha) | Différence POS / PLU |
|--|--------------|--|--------------|----------------------|
| UA | 10 | UA | 11,9 | +1,9 |
| UH | 22 | UB | 27 | +3,75 |
| NA-UH | 0,4 | (reclassement en UB) | | |
| NA-UHb | 0,85 | (reclassement en UB) | | |
| UJ | 6 | UE | 6,1 | +0,9 |
| | | UZ | 0,8 | |
| UL | 1,6 | | | -1,6 |
| dont ULa | 0,2 | (passage en UA) | | |
| NA-UHa | 0,95 | | | -0,95 |
| Total Zones Urbaines et à urbaniser POS | 41,8 | Total Zones Urbaines PLU (pas de zones à urbaniser) | 45,8 | +4 |
| NC | 431 | A | 438,2 | +7,2 |
| | | Am | 0,7 | +0,7 |
| Total Zones Agricoles POS | 431 | Total Zones Agricoles PLU | 438,9 | +7,9 |
| ND | 131,3 | N | 73,4 | -57,9 |
| NDa | 1,7 | Ne | 2,5 | +0,8 |
| | | Np | 42,9 | +42,9 |
| | | dont Np1 | 1,5 | |
| | | Nh | 1,3 | +1,3 |
| | | Nj | 1 | +1 |
| Total Zones Naturelles POS | 133 | Total Zones Naturelles PLU | 121,1 | -11,9 |
| TOTAUX POS | 605,8 | TOTAUX PLU | 605,8 | 0 |
| | | | | |
| EBC POS | 80 | EBC PLU | 74,1 | -5,9 |

3.3 LES ÉLÉMENTS CONCOURANT À LA TRAME VERTE ET BLEUE

3.3.1. Les éléments à préserver au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Le document graphique du règlement du PLU « *peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.* » (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme). De même, il « *peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.* » et « *localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.* » (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme). Cette identification peut donc concerner autant des secteurs que des éléments plus ponctuels (arbres isolés remarquables, haies, alignements d'arbres, bâtiment avec intérêt patrimonial...). Il s'agit d'un outil plus souple que l'EBC car il est possible de moduler les prescriptions en fonction de l'enjeu ou du besoin d'évolution de l'élément repéré.

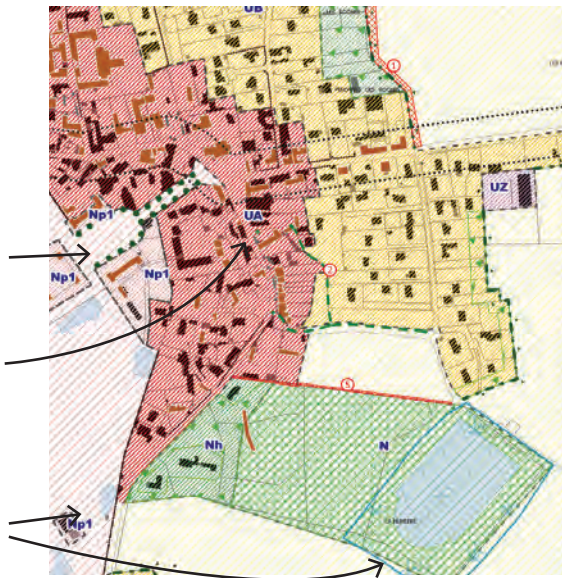
Les éléments à préserver au titre de ces articles du Code de l'Urbanisme ont fait l'objet d'une étude fine et concernent des éléments paysagers, des éléments végétaux ou aquatiques, des bâtiments, murets ou cours. L'ensemble des prescriptions attachées à ces éléments est présenté en annexe 6 du règlement écrit. Les articles 2.2 et 2.3 du règlement y font référence.

Une orientation d'aménagement et de programmation dédiée à la trame verte et bleue vient renforcer et donner une cohérence de projet.

Les éléments identifiés ont été classés de la manière suivante :

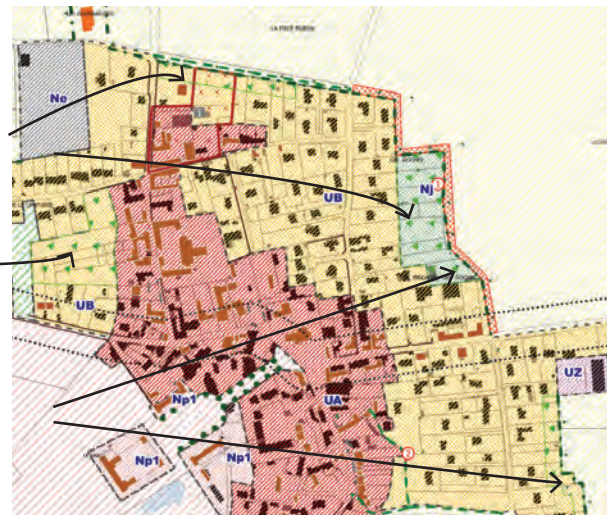
Elements concourant à la trame verte et bleue

- haies et alignements d'arbres protégés : il s'agit de la haie bocagère bordant l'entreprise ATS en lisière d'espace agricole et des alignement d'arbres annonçant le château.
- arbres isolés : il s'agit notamment de l'arbre isolé situé à l'entrée de l'impasse Blaise Cendars et des arbres isolés annonçant l'entrée sud de la commune devant l'entreprise ATS.
- mares, étangs et surface en eau à protéger : il s'agit de mares ou espace en eau participant à la trame bleue, notamment l'étang de la Hunière et les mares du moulin de Barre.



Dispositions liées au paysage

- la frange végétale à conforter : il s'agit des lisières entre espaces urbanisés et espaces agricoles au nord et à l'est du village. Ce secteur représente un enjeu paysager important pour le maintien et la requalification de la lisière. Les dispositions associées permettent de protéger le caractère végétal de la frange et demandent la mise en oeuvre d'un traitement paysager spécifique en cas de projet à proximité.
- les espaces jardinés de transition paysagère à constructibilité limitée : il s'agit de secteurs en zone UB (fonds de jardins) et Nh (domaine de la Hunière) qui du fait de leur situation en frange sont soumis à une constructibilité limitée à 10% de la surface repérée. Ils traduisent ainsi l'enjeu du Plan de Parc qui visait à interdire une urbanisation importante des fonds de jardins.



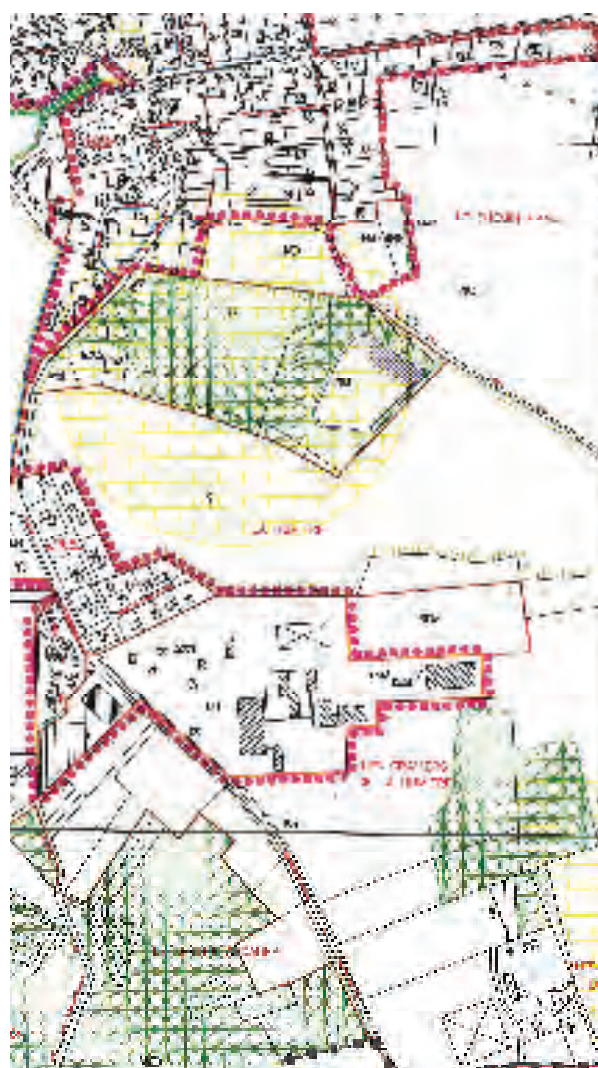
3.3.2. Les Espaces Boisés Classés

L'article L130-1 prévoit que le PLU peut «classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements». L'analyse des boisements à conduit à conserver l'ensemble des Espaces Boisés Classés du POS, qui correspondent globalement aux massifs forestiers, ont été repris dans le cadre du PLU, à l'exception des cas exposés ci-après.

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés sur le document graphique, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. Même en cas de dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.



- Espaces Boisés Classés du PLU -



- Plan de zonage du POS -

Le PLU opère une réduction de certains espaces boisés classés au sein de la zone naturelle et agricole.

Sur le secteur de la Hunière, les EBC ont été ajustés pour ne plus concerner les jardins peu boisés à proximité des habitations. Ce secteur est désormais classé en zone Nh mais est également classé en tant qu'espace jardiné de transition paysagère à construction limitée au titre des articles L151-19 et L.151-23 du CU. L'emprise au sol est ainsi limitée à 10% de la surface repérée sur l'unité foncière et au moins 80% de la surface repérée doit demeurer en espace vert de pleine terre. Les éventuelles constructions, extensions de constructions existantes et aménagements devront être conçus pour permettre la conservation des végétaux les plus intéressants d'un point de vue biologique, environnemental et paysager, arbres de haut jet en particulier. Ainsi malgré le déclassement en EBC, la pérennité des arbres de qualité y est assurée grâce à cet outil plus souple que l'EBC.

Une partie de l'EBC du secteur des Gravieres de la Hunière a également été déclassé afin de mieux correspondre à la réalité boisée (la partie déclassée nord correspondant en réalité à des espaces jardinés tandis que la partie déclassée sud-ouest est cultivée). Une surface boisée a été classée en revanche au nord.

Le petit EBC du secteur du Chemin de la Hunière a lui été déclassé afin de mieux correspondre aux réalités boisées. Les boisements sont aujourd'hui préservés grâce à l'outil de la frange végétale à conforter au titre des articles L151-19 et L.151-23 du CU.

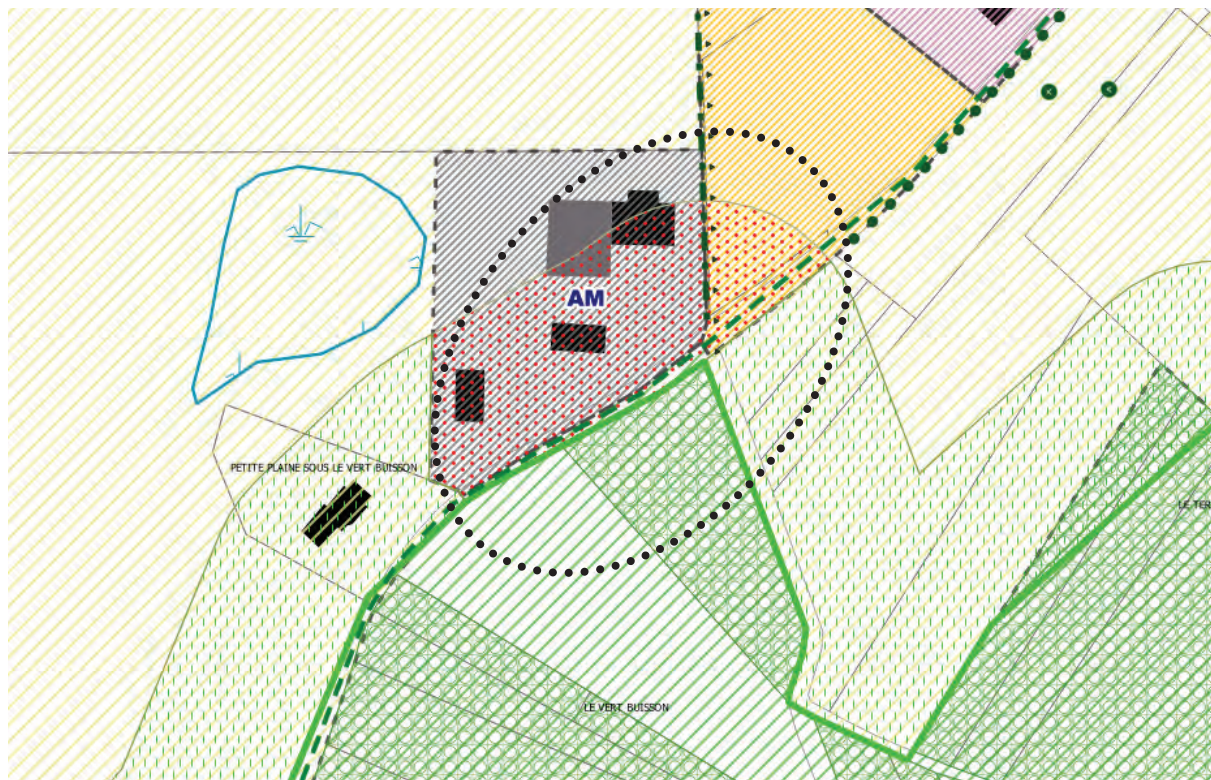
3.3.3. La prise en compte du massif boisé de plus de 100 ha

Le SDRIF rappelle que «les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

La délimitation du massif a été définie à partir des éléments fournis par les services de l'Etat, et a été précisé afin de protéger l'intégrité des grands espaces naturels demandée par le SDRIF, lorsque ceux-ci étaient effectivement boisés.

Le document graphique du règlement figure à titre informatif la limite du massif et la bande de 50 mètres de lisières à préserver.

L'ensemble de la zone U, ainsi que la zone Am sont considérés comme un site urbain constitué au sens de l'application de la disposition du SDRIF de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Ces zones sont des zones déjà urbanisées de manière significatives et sont donc considérés comme des sites urbains constitués. L'interdiction de toute nouvelle urbanisation ne s'y applique pas.



Lisière de 50m inconstructible autour des massifs boisés de plus de 100ha



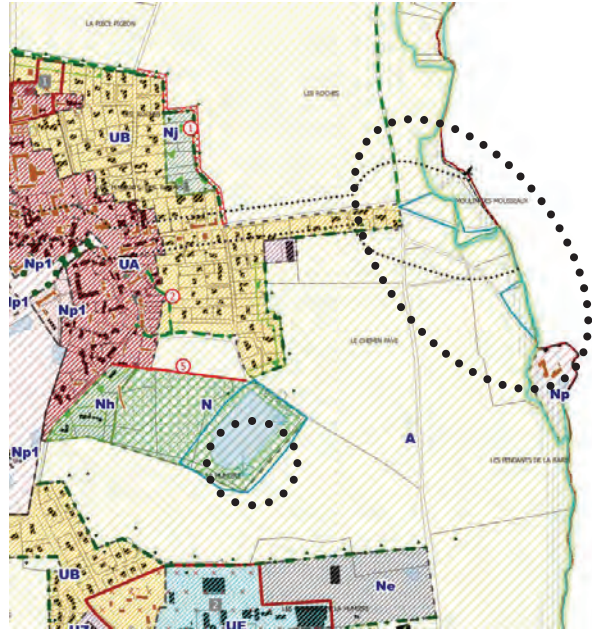
Lisière de 50m autour des massifs boisés de plus de 100ha comprise au sein du Site Urbain Constitué



Lisière de massif boisé de plus de 100 hectares

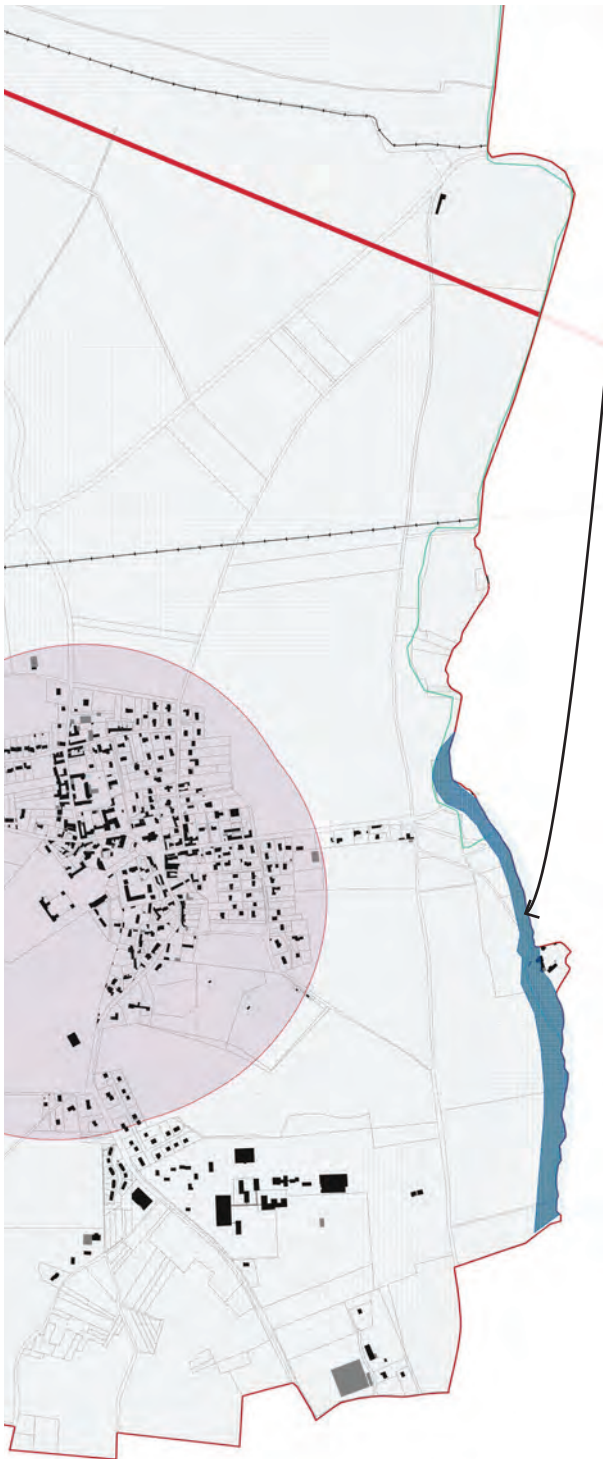
Les zones humides et les mares identifiées par le SAGE sont repérées sur le document graphique et ainsi protégées.

3.3.4. Les zones humides et les mares



- Zones humides -

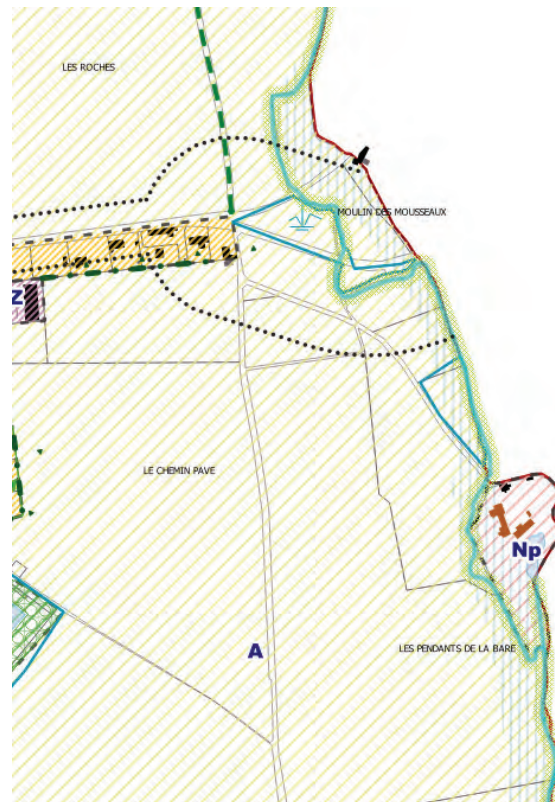
3.3.5. Les risques naturels



- Zones inondables -

Les zones à risques sont représentées sur le document graphique. Ainsi sont figurés les secteurs soumis à des prescriptions spéciales au titre d'un arrêté valant plan de prévention des risques liés au risque inondation (arrêté du 2 novembre 1992 valant PPRI).

La délimitation des zones pouvant être densifiées ou accueillir des évolution mesurée du bâti prend en compte les risques et la présence de zones humides. A ce titre, le périmètre de la zone Np relative aux constructions du Moulin de Barre, a été fixé afin de s'inscrire le moins possible en zone inondable.



3.4 LES AUTRES ÉLÉMENTS DU DOCUMENT GRAPHIQUE

3.4.1. Les éléments patrimoniaux préservés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

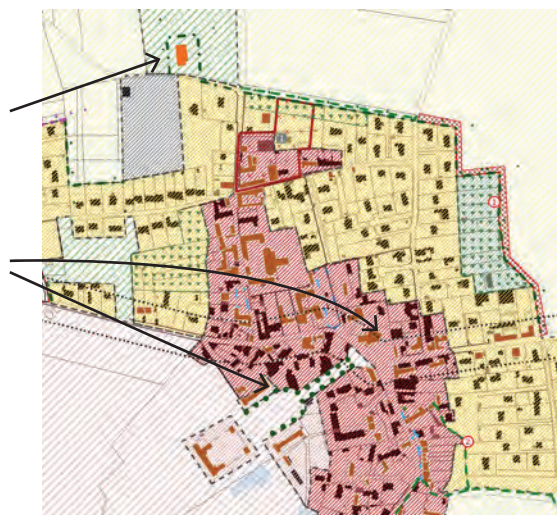
Les éléments à préserver au titre de cet article concernent les éléments patrimoniaux suivants :

- les murs anciens protégés : ces murs repérés participent à la structure du noyau ancien et à son caractère patrimonial, et sont donc protégés à ce titre.
- le bâti patrimonial à préserver : certains bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial (château, grande propriétés, cours, anciens corps de fermes...) bénéficient d'une mesure de protection particulière. L'ensemble des prescriptions est détaillé en annexe du règlement écrit. Ce repérage s'appuie sur l'étude réalisée lors de la révision de la Charte.

3.4.2. Autres éléments liés au patrimoine et au paysage

- Bâtiments agricoles pouvant changer d'affectation au titre de l'article L.151-11 2° du CU : les bâtiments repérés, bien qu'inscrits en zone agricole, peuvent changer d'affectation sous réserve de ne pas compromettre l'intérêt architectural et patrimonial du bâtiment. Deux bâtiments agricoles ont ainsi été repérés au nord du bourg et au sud de la commune. Ces bâtiments ne sont plus utiles à l'activité agricole en place.

- Marge de recul inconstructible : il s'agit en zone UA , d'une marge de recul figurant au règlement graphique afin que les constructions s'implantent en limite de cette marge (article 2.1 de la zone UA). L'objectif est de préserver l'alignement historique des bâtiments ainsi que les cours et de conserver le caractère morphologique du noyau ancien.

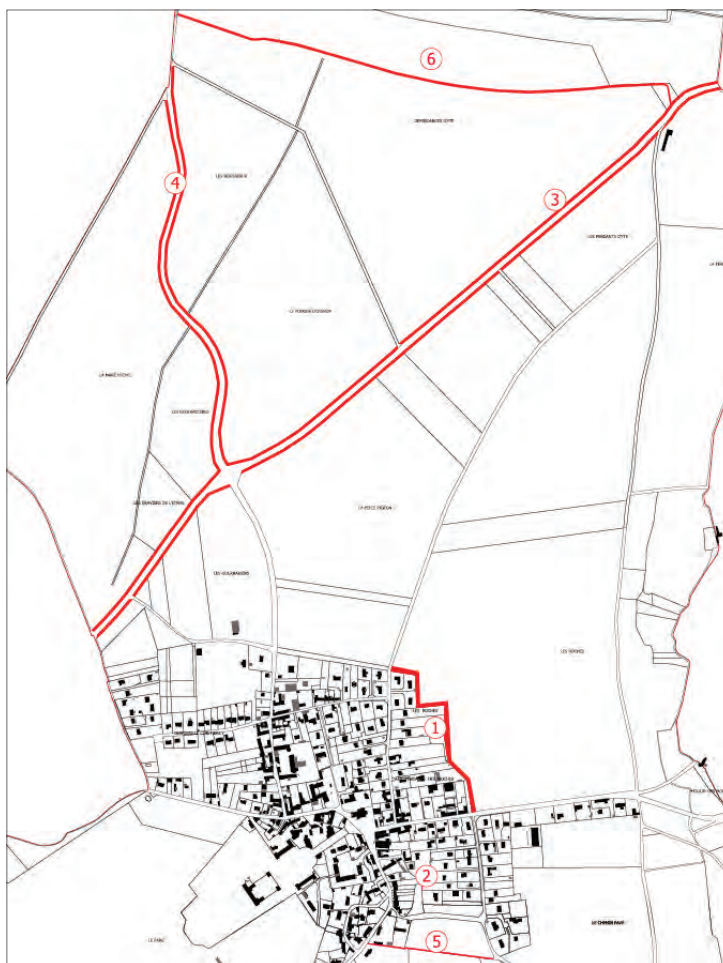


3.4.3. Les emplacements réservés

L'inscription au PLU d'un emplacement réservé permet d'éviter qu'un terrain, destiné à servir d'emprise à un équipement public, ne fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

A noter que le propriétaire d'un emplacement réservé inscrit dans le PLU peut, dès que le plan est rendu public, ou que sa révision est applicable, mettre la collectivité ou le service public en demeure d'acquérir son terrain qu'il soit bâti ou non, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Le PLU compte 6 emplacements réservés dont trois étaient déjà repérés au règlement graphique du POS (ER n°1, 3 et 4).



| N° | DESTINATION | BÉNÉFICIAIRE |
|----|---|--------------|
| 1 | Création d'un cheminement doux en frange du bourg | Commune |
| 2 | Prolongement de la sente Blaise Cendars | Commune |
| 3 | Élargissement de la RD 23 | Département |
| 4 | Élargissement de la RD 34 | Département |
| 5 | Réaménagement de la sente au lavoir | Commune |
| 6 | Réaménagement du chemin des Normands | Commune |

Ces deux emplacements ont vocation à permettre des déplacements doux.

Emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme

Emplacement réservé n°1



Cet emplacement réservé est destiné à la création d'un chemin piéton afin de restaurer le «tour de village».

Emplacement réservé n°2



L'emplacement réservé est destiné à prolonger la sente Blaise Cendars, créant ainsi une liaison nord-sud au sein de ce secteur.

Emplacement réservé n°5



L'emplacement réservé est destiné à réaménager le sente menant à l'ancien lavoir.

Emplacement réservé n°6



L'emplacement réservé est destiné à réaménager le chemin des Normands passant dans la plaine agricole.

Emplacements réservés n°3 et 4

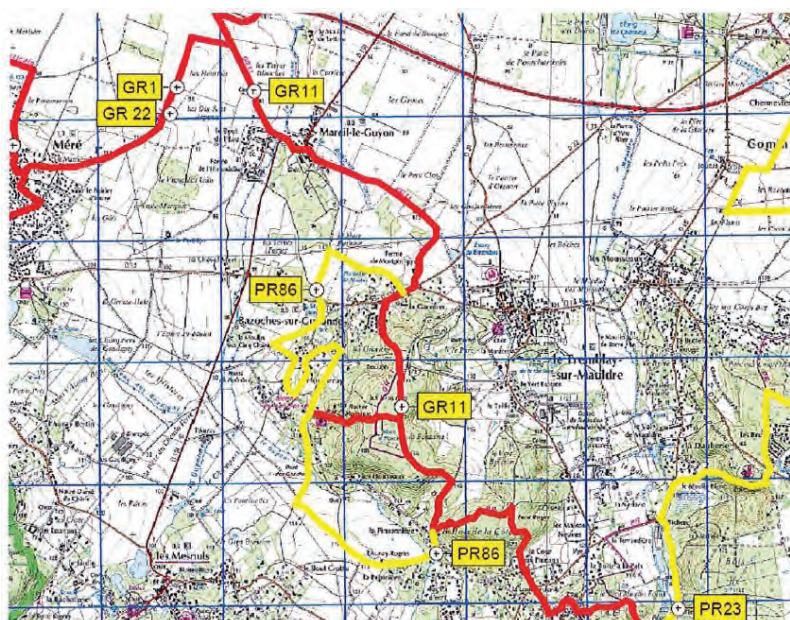


Ces deux emplacements réservés longeant de part et d'autre la RD 23 et de la RD 34 ont été créés afin de pouvoir dans le futur élargir ces deux routes fortement fréquentées et dont le gabarit apparaît aujourd'hui peu important au regard du trafic supporté.

3.4.4. Les tracés de principe pour les chemins et sentes à conserver, modifier ou créer

Outre ces tracés indicatifs de voie nouvelle, la commune a décidé de repérer sur le document graphique les chemins ruraux et sentes devant faire l'objet d'une conservation, d'un prolongement ou devant être créés au titre de l'article L151-38 du CU :

- Chemin rural à créer afin de compléter le "tour de village"
- Chemin de Bazemont sur des emprises publiques doit rester piéton
- Sente Blaise Cendars à prolonger de manière à connecter cette voie au chemin de Bazemont
- Le chemin rural reliant la Rue du Pavé au sud à la ferme d'Ythe au nord est conforté afin de faciliter la connexion entre le bourg et la ferme d'Ythe ainsi que le collège de Pontchartrain et d'accéder à la Mauldre depuis le bourg.
- Le GR11 et la sente équestre font partie également de ce recensement et permettent de connecter ce réseau à une échelle qui dépasse le cadre communal. Il est également inscrit au PDIPR



4 JUSTIFICATIONS DES RÈGLES APPLICABLES

4.1 LES ZONES URBAINES

| NOMENCLATURE | PRINCIPALES DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS / OBJECTIFS POURSUIVIS |
|--------------|--|--|
| CARACTÈRE | <p>La zone UA correspond au noyau historique de la commune, caractérisé par un bâti ancien dense, des implantations le plus souvent à l'alignement et en mitoyenneté, cadrant l'espace rue. La qualité et l'homogénéité architecturale participent à la constitution d'une entité urbaine ancienne cohérente.</p> <p>Le secteur UA est destiné prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement d'un centre village. Il doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.</p> | <ul style="list-style-type: none"> -Conserver la qualité et l'homogénéité architecturale qui participent à la constitution d'une entité urbaine ancienne cohérente -Conforter la centralité du centre-bourg -Fortes contraintes morphologiques, donc mise en oeuvre d'un règlement assez permissif pour permettre la densification |
| | <p>La zone UB correspond majoritairement aux extensions urbaines récentes, constituées principalement sous la forme de constructions pavillonnaires le long des voies ou de petits lotissements, et qui composent la majorité des espaces urbanisés modernes de la commune. Il inclut également quelques lotissements ou opérations plus spécifiques comme la copropriété de l'Orangerie ou le Lotissement du Vert Buisson.</p> <p>Le secteur UB est destiné prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec cette dominante résidentielle.</p> | <ul style="list-style-type: none"> -Densifier ces espaces -Réel enjeu d'évolution et d'adaptation du patrimoine bâti de type résidences pavillonnaires -Adapter le volume constructible supplémentaire à la taille des parcelles et des constructions existantes -Préserver le caractère jardiné des secteurs en lisière d'espace agricole |
| | <p>La zone UE correspond aux terrains sportifs au centre de formation regroupant notamment l'Association Française de Transport (AFT) et le Centre Horticole d'Enseignement et de Promotion (CHEP).</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Ne pas contraindre les aménagements nécessaires au maintien des structures d'enseignement -Permettre la restructuration du centre de formation |
| | <p>La zone UZ correspond à deux sites à vocation d'activités incluant une entreprise de fabrication de parfum et une entreprise de signalétique urbaine. Elle a vocation à permettre le maintien et le confortement des activités existantes.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Permettre aux activités existantes d'être pérennes et de se conforter |

| NOMENCLATURE | JUSTIFICATIONS / OBJECTIFS POURSUIVIS |
|--|---|
| ARTICLE 1.1 Occupations et utilisation du sol interdites | EN ZONES UA ET UB |
| | <ul style="list-style-type: none"> - Préserver une mixité des fonctions urbaines tout en prévenant les impacts en termes de nuisances et de conflit d'usage - Le caractère qualitatif du centre-bourg ne doit pas être dégradé par des constructions industrielles ou des entrepôts souvent peu empreintes à s'intégrer dans une structure urbaine traditionnelle. - Le tissu urbain et les usages de la zone UA et UB ne sont pas adaptés aux activités agricoles et forestières. La présence de constructions liées à ce type d'activités peut entraîner des nuisances non compatibles avec les activités existantes (tissu résidentiel, commerces de proximité...). - Il s'agit de permettre l'implantation et le développement de certaines activités commerciales et artisanales tout en limitant la surface en raison de l'environnement urbain existant, à vocation résidentielle principalement. - Préserver l'environnement bâti, paysager et naturel de la commune |
| ARTICLE 1 Occupations et utilisation du sol interdites | EN ZONE UE |
| | <ul style="list-style-type: none"> - Le caractère de la zone n'est pas adapté à l'accueil d'activités industrielles - L'objectif est de dédier le secteur aux équipements sportifs et d'enseignement - Préserver l'environnement bâti, paysager et naturel de la commune |
| ARTICLE 1 Occupations et utilisation du sol interdites | EN ZONE UZ |
| | <ul style="list-style-type: none"> - Préserver des impacts en termes de nuisances et de conflit d'usage. - L'objectif est de dédier le secteur aux activités artisanales - Préserver l'environnement bâti, paysager et naturel de la commune |

| NOMENCLATURE | JUSTIFICATIONS / OBJECTIFS POURSUIVIS |
|---|---|
| ARTICLE 2 Occupations et utilisation du sol autorisées sous condition | EN ZONES UA ET UB |
| | <ul style="list-style-type: none"> - Conserver la topographie originelle du site pour que la construction s'adapte au sol et non l'inverse - Permettre le maintien des exploitations existantes inscrites dans le tissu urbanisé. - Encourager l'implantation d'activités artisanales qui participent activement à la vie d'un village dans créer de contraintes supplémentaires - Maintenir et encourager l'implantation de commerces de détail dans le bourg. |
| ARTICLE 2 Occupations et utilisation du sol autorisées sous condition | EN ZONE UE |
| | <ul style="list-style-type: none"> - Permettre sans contrainte les constructions nécessaires au bon fonctionnement des équipements d'enseignement. - Conserver la topographie originelle du site pour que la construction s'adapte au sol et non l'inverse. |
| | EN ZONE UZ |
| | <ul style="list-style-type: none"> - Conserver la topographie originelle du site pour que la construction s'adapte au sol et non l'inverse. - Permettre le bon fonctionnement des activités en place. |

| NOMENCLATURE | PRINCIPALES DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS / OBJECTIFS POURSUIVIS |
|---|--|---|
| | EN ZONE UA | |
| | Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée. | - Adapter les accès et voies au caractère du tissu du centre-bourg, tout en maintenant un niveau de sécurité adapté |
| | Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc. | |
| | Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. | - Assurer la sécurité des usagers des voies du domaine public |
| | Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci. | - Sécuriser et désengorger le centre-bourg |
| | Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. | - Permettre une accessibilité aisée par les services publics notamment |
| | Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. | - Assurer une fluidité des flux existants et futurs. |
| | EN ZONE UB, UE et UZ | |
| ARTICLE 3.1 Accès et voirie | Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée. | - Adapter les accès et voies au caractère du tissu, tout en maintenant un niveau de sécurité adapté |
| | Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc. | |
| | Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. | - Assurer la sécurité des usagers des voies du domaine public |
| | Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. | - Permettre une accessibilité aisée par les services publics notamment |
| | Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. | - Assurer une fluidité des flux existants et futurs. |
| | EN ZONE UA, UB, UE et UZ | |
| | Les portails des accès débouchant sur les routes départementales devront être implantés en retrait de 5m de la limite du domaine public ou, à défaut si l'implantation du bâti ne le permet pas, équipés d'un système d'ouverture à distance. Ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandées, en sortie, sur la voirie. Les aménagements ou raccordements sur routes départementales devront être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et être concertés avec les services gestionnaires de la voirie. | - Assurer la sécurité des usagers du réseau viaire et ne pas accroître le risque ou la gêne existante |

| NOMENCLATURE | PRINCIPALES DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS / OBJECTIFS POURSUIVIS |
|---|---|---|
| <p>ARTICLE 3.2</p> <p>Desserte par les réseaux</p> | <p>EN ZONE UA, UB, UE et UZ</p> <p>Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.</p> | <p>- Permettre le développement des énergies renouvelables dans un objectif de développement durable, d'économie de la ressource et du respect du Grenelle de l'Environnement</p> |
| | <p><i>4.1. Alimentation en eau potable</i> Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.</p> <p><i>4.2. Assainissement - Eaux usées</i> Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU. Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En l'absence de réseau collectif, ou d'impossibilité technique de s'y raccorder, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle. En préalable à tout accord de dérogation à l'obligation de raccordement à l'assainissement, le dispositif d'Assainissement Non Collectif devra avoir été contrôlé conforme par le service public d'assainissement non collectif du SIARNC ou de l'autorité compétente. Seul le service d'assainissement collectif du SIARNC ou l'autorité compétente en la matière est qualifié pour délivrer une dérogation à l'obligation de raccordement à l'assainissement collectif pour cause d'impossibilité technique. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.</p> <p><i>4.3. Assainissement - Eaux pluviales</i> Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU. Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées et doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique ou technico-économique. Conformément au règlement du SAGE de la Mauldre, pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'action concertée (ZAC) de plus de 1 000 m² de surface totale, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha, et ce pour une pluie de 56 mm en 12 heures (pluie vingtennale). L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.</p> | <p>- Assurer les conditions sanitaires d'approvisionnement en eau potable et d'épuration des eaux.</p> <p>- Se conformer au SAGE en limitant les rejets dans les milieux naturels</p> |
| | <p><i>4.4. Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)</i> Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.</p> | <p>- Limiter l'impact des réseaux électriques dans le paysage urbain</p> |

| NOMENCLATURE | PRINCIPALES DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS / OBJECTIFS POURSUIVIS |
|--|---|--|
| ARTICLE 3.2 Desserte par les réseaux | EN ZONE UA, UB, UE et UZ | |
| | 4.5. Collecte des déchets ménagers Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée. | - Inciter au tri des déchets - Conserver un environnement bâti et paysager de qualité |
| ARTICLE 2.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées | EN ZONE UA | |
| | Les constructions nouvelles doivent s'implanter : <ul style="list-style-type: none"> • soit à l'alignement des voies publiques et privées existantes, à modifier ou à créer ; • soit en continuité des façades sur rue des constructions déjà édifiées sur l'unité foncière ou sur les fonds riverains. • Soit, lorsqu'un mur est repéré comme à préserver, avec un retrait d'au moins 3 mètres vis-à-vis de ce mur. • Soit, lorsqu'une marge de recul inconstructible figure au règlement graphique, en limite de cette marge. | - Planter les constructions nouvelles de manière à respecter la trame urbaine existante et originelle - Implantation des constructions à l'alignement afin de maintenir le caractère dense du centre-bourg ou en continuité de façade pour favoriser une continuité du front bâti |
| L'implantation en retrait est néanmoins autorisée dans les cas suivants : <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; • Pour toute extension ou adjonction aux constructions existantes, ainsi qu'à titre exceptionnel lorsque que cette implantation permet une meilleure cohérence architecturale avec le bâti des fonds riverains • Lorsqu'une construction principale est déjà implantée conformément au premier alinéa, qu'elle soit existante ou créée dans le cadre du projet. Les constructions implantées par ce biais en second rang devront par leur implantation ou leur desserte chercher à former une organisation en courée. • A l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des prescriptions de l'OAP. | - Des exceptions sont prévues afin de s'adapter à l'existant - Donner la possibilité de l'implantation en retrait lorsqu'un front bâti est déjà constitué permettant une densification du tissu en profondeur. | |

| NOMENCLATURE | PRINCIPALES DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS / OBJECTIFS POURSUIVIS |
|---|--|--|
| ARTICLE 2.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées | EN ZONE UB | |
| | Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimal de 7 mètres. | - Règlement permettant de préserver les caractéristiques du tissu pavillonnaire |
| | Toutefois, lorsque l'une ou plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus sont implantées avec un retrait moins important, une implantation selon le même retrait que l'une de ces constructions est admise. | - Préserver le caractère architectural de la zone tout en donnant de la souplesse au projet |
| | EN ZONE UE | |
| | Les constructions nouvelles doivent s'implanter : <ul style="list-style-type: none"> • soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ; • soit en respectant un retrait de 3,5 minimum. • Avec un retrait minimal de 7 mètres par rapport à la RD 34 | - Permettre l'évolution des constructions existantes et ne pas contraindre un projet d'équipement - Préserver les abords de la RD 34 et l'entrée de ville |
| | EN ZONE UZ | |
| Les constructions nouvelles doivent s'implanter en respectant un retrait de 7m minimum. | - Préserver les abords de la RD 34 et l'entrée de ville | |

| NOMENCLATURE | PRINCIPALES DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS / OBJECTIFS POURSUIVIS |
|---|--|--|
| <p>ARTICLE 2.1</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p> | <p>EN ZONE UA</p> <p>Les constructions nouvelles doivent être implantées sur au moins une limite séparative de préférence accolée à une autre construction, à chaque fois que cela est possible. Dans ce cas les parties implantées en limite séparative, seront obligatoirement aveugles.</p> <p>Le long des limites séparatives en contact avec une autre zone ou secteur, l'implantation en limite séparative est restreinte à un linéaire de façade de 8 m sur chaque limite séparative</p> <p>En cas d'implantation en retrait, la marge de reculement observée sera d'au moins 3,5 mètre.</p> <p>Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans restriction en limite séparative ou en retrait.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Permettre un renforcement dans le centre-ancien - Préserver les spécificités urbaines du centre-ancien : un bâti dense implanté de part et d'autre des limites séparatives - Eviter les vis-à-vis trop important en cas d'implantation en retrait - Ne pas impacter les commodités du voisinage - Ne pas contraindre l'isolation du bâti ancien |
| | <p>EN ZONE UB</p> <p>Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives, selon les dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le retrait observé sera d'au moins 8 mètres ; - cette distance est portée à 4,5 mètres si le mur comporte des ouvertures à une hauteur supérieure à 3 mètres. Dans le cas d'un châssis de toit, la distance de retrait de 4,5 mètres est calculée à partir de la base du vitrage du châssis de toit. <p>Toutefois, une implantation sur une seule limite séparative au maximum sera tolérée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsqu'une façade aveugle de la propriété voisine est implantée sur ladite limite séparative ; - et à la condition de ne pas dépasser le linéaire et la hauteur existant de cette façade aveugle. | <ul style="list-style-type: none"> - Préserver les spécificités urbaines du tissu caractéristique de la zone - Permettre la mitoyenneté pour les constructions d'échelle domestique tout en l'encadrant pour éviter des murs d'une ampleur disproportionnés sur les fonds riverains - Ne pas impacter les commodités du voisinage - Privilégier l'implantation sur les pignons riverains existants. - Permettre une maîtrise de la densité tout en permettant l'accès à l'arrière des parcelles. - Un recul plus important est demandé en cas d'ouverture pour limiter les vis-à-vis |

| NOMENCLATURE | PRINCIPALES DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS / OBJECTIFS POURSUIVIS |
|--|---|---|
| ARTICLE 2.1 Implantation par rapport aux limites séparatives | EN ZONE UB L'implantation en retrait est obligatoire par rapport aux limites séparatives repérés comme frange végétale à préserver sur le document graphique. Les constructions devront y observer une marge de reculement d'au moins 6 ou 10 mètres. Pour la marge de reculement, la distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre. | - Préserver et conforter la frange paysagère entre le bourg et la plaine agricole. |
| | EN ZONE UE Les constructions nouvelles peuvent être implantées : <ul style="list-style-type: none"> • soit en limite séparative de propriété. • soit en observant une marge de reculement au moins égale à 3,5 mètre, cette distance étant comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative. | - Règlement visant à ne pas contraindre le projet de restructuration du centre de formation |
| | EN ZONE UZ Les constructions nouvelles doivent s'implanter en observant un retrait au moins égal à 3,5 mètres par rapport aux limites séparatives. Toutefois, une implantation sur une seule limite séparative au maximum sera tolérée : <ul style="list-style-type: none"> - lorsqu'une façade aveugle de la propriété voisine est implantée sur ladite limite séparative ; - et à la condition de ne pas dépasser le linéaire et la hauteur existant de cette façade aveugle. | - Limiter les potentielles nuisances paysagères avec les habitations environnantes |

| NOMENCLATURE | PRINCIPALES DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS / OBJECTIFS POURSUIVIS |
|--|---|--|
| ARTICLE 2.1 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété | EN ZONE UA | |
| | Les constructions non contiguës devront être édifiées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit égale à 6 mètres. | - Il s'agit de pouvoir préserver une certaine intimité en tissu dense. |
| | EN ZONE UB | |
| | Les constructions nouvelles peuvent être implantées en continuité ou non des autres constructions. Pour les constructions non contiguës : <ul style="list-style-type: none"> • la marge de reculement observée sera d'au moins 3,5 mètres ; • cette distance est portée à 4,5 mètres si le mur comporte des ouvertures à une hauteur supérieure à 3 mètres. • le retrait observé sera d'au moins égale à 8m. Cette règle ne s'applique pas pour la création d'une piscine enterrée ou d'annexes à l'habitation. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. | - La diversité de tailles et de formes de parcelles, ainsi que la proximité entre les habitations existantes explique un article 8 relativement souple. - Il garantit néanmoins une certaine cohérence en cas de constructions sans division. |
| | EN ZONE UE | |
| | Non réglementé | - L'article 8 n'est pas réglementé afin de ne pas contraindre les futurs projets d'équipements liés à l'enseignement. |
| | EN ZONE UZ | |
| contigüe ou distance de 4 m minimum | - Ne pas contraindre l'évolution de l'activité en place tout en gardant un certain cadre | |
| ARTICLE 2.1 Emprise au sol des constructions | EN ZONE UA | |
| | L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction. | - Encadrer les possibilités d'évolution et de densification du tissu ancien |
| | EN ZONE UB | |
| L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction pour la zone UB L'emprise au sol maximale peut être majorée de 5% de la superficie du terrain pour les locaux à usage professionnel autorisés dans la zone. | - Permettre une densification modérée des tissus pavillonnaires afin de garantir le maintien des caractéristiques de ce tissu (dominante de maisons individuelles, présence de jardins, prédominance des vides sur les pleins) - Favoriser l'implantation de services et locaux professionnels dans la zone | |

| NOMENCLATURE | PRINCIPALES DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS / OBJECTIFS POURSUIVIS |
|--|---|---|
| ARTICLE 2.1 Emprise au sol des constructions | EN ZONE UE | |
| | Non réglementé | - Ne pas contraindre la mise en oeuvre des projets sur le secteur |
| | EN ZONE UZ | |
| | Non réglementé | - Ne pas contraindre la mise en oeuvre des projets sur le secteur pour des gabarits souvent spécifiques. |
| ARTICLE 2.1 Hauteur maximale | EN ZONE UA | |
| | <p><i>Hauteur maximale des constructions</i> La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toits-terrasses et en limite séparative ; • 9 mètres au faîtage. <p>De même, la hauteur de la construction ne pourra pas excéder 3,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 7 mètres au faitage dans le cas d'un mur pignon en limite séparative.</p> <p>La hauteur maximale admise pour les annexes ne pourra excéder 2,50 mètres par rapport au terrain naturel.</p> <p>Les règles précédentes ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> • pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) • pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante. | <p>- Conserver la hauteur moyenne des constructions à usage d'habitation rencontrées dans le centre-bourg</p> <p>- La hauteur au faîtage a été fixé à 9 m afin d'éviter la création de façades incohérentes par leur hauteur avec le tissu ancien mais de permettre des constructions sur 3 niveaux (R+1+C)</p> |
| | EN ZONE UB | |
| | <p><i>Hauteur maximale des constructions</i> La hauteur des constructions ne pourra pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4,5 mètres à l'égout de toiture • 7 mètres à l'acrotère pour les toits-terrasses et toits terrasse végétalisés; • 8,5 mètres au faîtage et ne devant pas dépasser les constructions voisines. <p>La hauteur de la construction ne pourra pas excéder 3.50 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 7 mètres au faitage dans les cas d'un mur pignon en limite séparative.</p> <p>La règle précédente ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> • pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) • pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante. <p>L'aménagement et les extensions des constructions existantes sont autorisés à la même hauteur que le bâtiment initial.</p> | <p>- Conserver la hauteur moyenne des constructions à usage d'habitation rencontrée dans la zone</p> <p>- La hauteur de 8,5 m permet d'éviter la création de collectifs sur trois niveaux.</p> <p>- Intégrer les extensions des constructions existantes dans l'environnement bâti</p> |

| NOMENCLATURE | PRINCIPALES DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS / OBJECTIFS POURSUIVIS |
|--|--|---|
| | EN ZONE UE | |
| | La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 8.5 mètres. | - Ne pas contraindre la réalisation des projets d'enseignement tout en préservant l'environnement paysager du site de constructions trop hautes |
| ARTICLE 2.1 Hauteur maximale | <p>EN ZONE UZ</p> <p>La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 8 mètres.</p> <p>La règle précédente ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> • pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...); • pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante. <p>L'aménagement et les extensions des constructions existantes sont autorisés à la même hauteur que le bâtiment initial.</p> | - Conserver la hauteur moyenne des constructions de cette zone |

| NOMENCLATURE | PRINCIPALES DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS / OBJECTIFS POURSUIVIS |
|--|--|--|
| ARTICLE 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | <p>EN ZONE UA, UB, UE et UZ</p> <p>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</p> <p>Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.</p> <p>Les constructions ou/et aménagements devront respecter des « recommandations architecturales » émises par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.</p> <p>Les annexes et extensions doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.</p> <p>Les travaux ou modifications portant sur les bâtiments patrimoniaux repérés au règlement graphique doivent respecter les prescriptions définies à l'annexe n°7.</p> <p>Est interdit en façade, clôture, mur toiture, etc. :</p> <ul style="list-style-type: none"> -l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ; -l'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, etc.) ; -l'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc... ; -les maçonneries de moellons apparents avec appareillage compliqué, taille recherchée, joints en creux, saillants ou trop foncés. <p>Les modèles des portes d'entrées, de service et de garage devront être précisés dans la demande d'urbanisme.</p> | <p>- Maintien d'une qualité architecturale et patrimoniale</p> <p>- Prise en compte des enjeux des périmètres de monuments historiques</p> <p>- L'article vient compléter les autres articles avec des prescriptions qualitatives pour accompagner les projets</p> |

| | | |
|---|--|--|
| <p>ARTICLE 2.2</p> <p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> | <p>EN ZONE UA, UB, UE et UZ</p> <p>IMPLANTATIONS, VOLUMES, FAÇADES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET DES EXTENSIONS Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité architecturale. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements d'un mètre minimum ou des annexes de volume et de hauteur différents, en particulier pour les constructions à toitures terrasses. L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. De plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> -la maçonnerie ne comprendra pas de décors abondants ; -la couleur des matériaux apparents se rapprochera des couleurs des constructions existantes ; -les enduits blancs et vifs sont interdits ; -les balcons en saillie sont interdits ; -le nombre d'ouvertures différentes doit être limitée ; -les baies de forme triangulaire sont interdites ; -les modèles de porte d'entrée, de service et de garage seront de facture traditionnelle. Ils devront être dessinés et précisés dans la demande d'urbanisme ; -les volets seront battants, en bois plein ou en aluminium, à lames verticales sans barre ni écharpe oblique. Ils seront peints dans un ton plus soutenu que les menuiseries, en harmonie avec l'enduit de la façade. -les volets roulants seront intégrés dans la structure et devront être doublés de volets traditionnels à battants pour les maisons de type d'architecture traditionnelle. <p>Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doivent s'harmoniser avec l'environnement et devront être choisis dans le Guide des couleurs et des matériaux du bâti édité par le Parc naturel régional et annexé au présent règlement. Pour les façades commerciales, le choix de l'aspect et des teintes employés prendront en compte les recommandations du Guide couleur : les devantures commerciales édité par le Parc naturel régional et annexé au présent règlement.</p> <p>TOITURES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET DES EXTENSIONS Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte .La pente des toitures sera comprise entre 35° et 45° et ne devra pas déborder sur les pignons au-delà de 15 cm. Des pentes plus faibles ou des toitures terrasses peuvent être autorisées pour les bâtiments annexes et volumes secondaires, en particulier lorsqu'ils sont peu perceptibles depuis l'espace public. En cas d'implantation neuve, prévoir des petites tuiles (nombre = 45 unités pas m² minimum) en panachage de cuisson, dans les teintes traditionnelles locale ou ardoise naturelle, chaume, zinc, bois. La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale au sein du centre historique. Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (en capucine, à bâtière) soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture et situés de préférence sur le pan de toit opposé à la rue. Les lucarnes à contre-pente (chien assis) sont interdites. Le faitage principal sera parallèle à la longueur de bâtiment et la toiture à deux pentes. Toutefois, lorsque qu'elles sont compatibles avec la sensibilité du cadre bâti et patrimonial de la construction, les types de toiture suivantes sont également admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les toitures terrasses, ainsi que d'autres formes contemporaines pour des raisons architecturales, si leur surface n'excède pas 20 % de la surface au sol du bâtiment à construire ; -les toitures-terrasses ou à faibles pentes pour toute la construction à condition d'être végétalisées ; -d'autres formes de toitures pour les constructions présentant une architecture innovante qui prend en compte les critères de développement durable et de qualité environnementale ; -les cheminées en maçonnerie enduite et de forme rectangulaire et droite, à condition d'être à proximité du faitage. | <p>- Maintien d'une qualité architecturale et patrimoniale</p> <p>- Prise en compte des enjeux des périmètres de monuments historiques</p> <p>- L'article vient compléter les autres articles avec des prescriptions qualitatives pour accompagner les projets</p> |
| | <p>INTERVENTIONS SUR LE BÂTI ANCIEN Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d'entretien portant sur le bâti ancien doivent être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création. En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.), et à une recherche d'adéquation avec le type architectural caractérisant l'édifice. Les types d'enduits (lissés, grattés, à pierre vue, etc.) ou les traitements de façades caractéristiques (rocaillage) seront en particulier conservés lorsqu'ils correspondent à la typologie de l'édifice. Les surélévations et les extensions sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné.</p> | <p>- Maintien d'une qualité architecturale et patrimoniale et d'un savoir faire de manière indirecte</p> |

| | | |
|---|---|---|
| <p>ARTICLE 2.2</p> <p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> | <p>EN ZONE UA, UB, UE et UZ</p> <p>Les vérandas et sas d'entrée sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans la composition de la façade. La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, matière, proportions, aspect extérieur).</p> <p>ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DISPOSITIFS LIÉS AUX NOUVELLES TECHNOLOGIES ET À L'EXPLOITATION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES</p> <p>Les édicules et ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction.</p> <p>La pose de capteurs solaires ou d'éoliennes domestiques sera favorisée lorsqu'elle est compatible avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible et non visible de l'espace public. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.</p> <p>Les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture. Les recommandations figurant dans les fiches Bien intégrer les capteurs solaires éditées par le Parc naturel régional et annexées au présent règlement devront être prises en compte.</p> <p>Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Eoliennes, pompes à chaleur, toute installation d'ouvrage produisant de l'énergie ne devront pas être visibles de l'espace public ; elles ne devront pas constituer une gêne notamment sonore pour le voisinage.</p> <p>CLÔTURES</p> <p>Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.</p> <p>Dans tous les cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> -la hauteur des clôtures de tout type est limitée à 2 mètres. Toutefois, une hauteur différente pourra être exigée afin de s'harmoniser avec une clôture existante ; -l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit ; -l'emploi de plaques de béton est limité à 0,5 mètre de hauteur ; -les finitions blanches et brillantes sont interdites. | <ul style="list-style-type: none"> - Maintien d'une qualité architecturale et patrimoniale - Prise en compte des enjeux des périmètres de monuments historiques - L'article vient compléter les autres articles avec des prescriptions qualitatives pour accompagner les projets |
| | <p>L'édification des clôtures, ainsi que leurs portails et portillons devront être soumis à une déclaration préalable.</p> <p>Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.</p> <p>Dans tous les cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> -la hauteur de clôture et des haies végétalisées doivent s'aligner sur l'existant environnant. -la hauteur des clôtures de tout type est limitée à 1,80 mètres (en UB 1,60m). Toutefois, une hauteur différente pourra être exigée afin de s'harmoniser avec une clôture existante ; -l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit ; -l'emploi de plaques de béton est limité à 0,5 mètre de hauteur ; -les finitions blanches et brillantes sont interdites ; -tout type de brise vue artificiel est interdit | |

| | | |
|---|---|---|
| <p>ARTICLE 2.2</p> <p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> | <p>Les clôtures et murs anciens repérés au règlement graphique doivent être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont limités à une intervention par entité foncière existante à la date d'approbation du PLU. Des exceptions pourront néanmoins être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées notamment à des enjeux de sécurité civile et de mise aux normes d'accessibilité. Dans tous les cas, le nouvel accès devra avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec les caractéristiques du mur / de la clôture et il pourra être imposé de limiter à une seule ouverture y compris en cas d'opération groupée [...]</p> <p>PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</p> <p>Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement et respecteront les réglementations en vigueur.</p> <p>L'annexe n°3 détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Maintien d'une qualité architecturale et patrimoniale - Prise en compte des enjeux des périmètres de monuments historiques - L'article vient compléter les autres articles avec des prescriptions qualitatives pour accompagner les projets |
|---|---|---|

| NOMENCLATURE | PRINCIPALES DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS / OBJECTIFS POURSUIVIS |
|--|--|---|
| <p>ARTICLE 2.4</p> <p>Stationnement</p> | <p>EN ZONE UA et UB</p> <p>Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.</p> <p>Les projets portant sur un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ou sur un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés devront permettre le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un minimum de 2 emplacements pour 50 m² de surface de plancher.</p> <p>La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de l'ordre de 25 m², y compris les accès.</p> <p>Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération ; - le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération. <p>Toutefois pour les constructions à destination d'habitat, toute place couverte doit être maintenue ou restituée dans le respect de la norme.</p> <p>Pour les constructions individuelles à usage d'habitation et autres destinations hors opération d'ensemble (un seul logement par demande d'autorisation), il sera prévu 1 place pour les constructions de moins de 90m² de surface de plancher et 2 places au-delà. Pour les opérations d'ensemble à usage d'habitation, groupes d'habitations, constructions collectives à usage d'habitations, il sera prévu :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 places par logement ou • 1 place par tranche commencée de 50m² de surface de plancher plus 10 % du nombre de places réalisées avec un minimum d'au moins 1 place supplémentaire. Le nombre de places créées ne peut être inférieure à une par logement. <p>En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 150 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.</p> | <p>Réduire l'occupation sur le domaine public des stationnements résidentiels.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prévoir des places de stationnement à destination des vélos afin de favoriser le développement de ce mode doux. - Règle adaptée pour les petits logements |

| NOMENCLATURE | PRINCIPALES DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS / OBJECTIFS POURSUIVIS |
|--|--|--|
| <p>ARTICLE 2.4</p> <p>Stationnement</p> | <p>EN ZONE UZ</p> <p>La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de l'ordre de 25 m², y compris les accès. Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération ; - le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération. <p>L'annexe n°2 au présent règlement fixe les normes applicables. En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet est tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 100 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées. Il est imposé la réalisation de places de stationnements en matériaux perméables. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installation doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il sera réalisé sur la parcelle au moins une place par tranche de 30m² de surface plancher avec un minimum de 2 places. Un ajustement de 10% pour les places parking pour les visiteurs.</p> | <p>- Un règlement adapté aux bâtiments accueillant des emplois et du public</p> |
| | <p>EN ZONE UE</p> <p>Au regard de la spécificité et du fonctionnement global du site d'enseignement (CHEP/AFT), le règlement ne fixe pas de nombre de places minimales. Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur l'emprise du site d'enseignement (UE et NE). Dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 « Site AFTRAL », toute opération doit être compatible avec les principes d'aménagement exposés dans cette OAP. Il est imposé la réalisation de places de stationnement perméables. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les allées, les aires de stationnement extérieures doivent être réalisés par des matériaux perméables (végétalisés, espaces minéraux, sablés, ou pavés non cimentés). Les espaces enrobés devront être limités. L'ensemble des parkings doit être équipé de bornes de recharge pour véhicules et/ou électrique à hauteur de 5% du besoin réglementaire.</p> | <p>- Pas de nombre de places minimales au regard du nombre important de logements accueillis dans la zone (à destination des étudiants) afin de ne pas inciter à la création d'un nombre trop important de places de stationnement. - Exigences de mise en place de bornes de recharge pour les zones économiques afin de faciliter la mise en oeuvre d'utilisation des voitures électriques.</p> |

| NOMENCLATURE | PRINCIPALES DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS / OBJECTIFS POURSUIVIS |
|---|--|---|
| | EN ZONE UA | |
| | <p>Pour les demandes d'autorisation portant sur des entités foncières d'une superficie supérieure à 1000m² à la date d'approbation du PLU, il devra être créée ou maintenue une superficie d'espace vert de pleine terre au moins égale à 60% de l'emprise au sol créée.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> -les équipements d'intérêt collectif et services publics ; -les travaux ayant pour objet un changement de destination sans création de surface de plancher. <p>Les constructions ou/et aménagements doivent respecter les « recommandations architecturales » émises par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.</p> <p>Dans le cas de divisions à partir de trois lots bâtis ou non bâtis, constructibles ou non constructibles 10% du terrain seront au moins traité en espace verts communs, avec un minimum de 200m² d'un seul tenant.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir une présence végétale dans le centre-bourg, - Limiter l'imperméabilisation des sols |
| <p>ARTICLE 2.3</p> <p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p> | EN ZONE UB | |
| | <p>Les constructions nouvelles devront justifier d'un minimum de 60% de la surface du terrain d'assiette de la construction traitée en espace vert de pleine terre.</p> <p>L'ensemble de l'espace situé à moins de 6 mètres ou 10 mètres des limites séparatives repérées comme frange végétale à préserver sur le document graphique doit être traité comme espace vert de pleine terre. Il devra également faire l'objet du traitement paysager défini à l'annexe n°7, dans le cas de la réalisation d'une construction ou d'une extension de plus de 15 m² située sur la même entité foncière.</p> <p>Au sein des espaces jardinés de transition paysagère, au moins 80% de la surface repérée doit demeurer en espace vert de pleine terre. Les éventuelles constructions, extensions de constructions existantes et aménagements devront être conçus pour permettre la conservation des végétaux les plus intéressants d'un point de vue biologique, environnemental et paysager, arbres de haut jet en particulier.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Limiter l'imperméabilisation des sols - Conserver le caractère paysager et verdoyant de ce secteur résidentiel - Garantir le maintien d'espaces jardinés associés aux habitations existantes et nouvelles - Préserver les franges végétales en lisières d'espace agricole afin de minimiser l'impact paysagers des constructions sur le grand paysage - Limiter la densification de certains secteurs en lisière d'espace agricole par la mise en place d'espaces jardinés de transition paysagère. |
| | EN ZONE UE | |
| <p>Les nouvelles plantations seront choisies parmi la liste d'essences locales recommandées par le Parc figurant à l'annexe 4.</p> <p>L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 5, est interdite.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Imposer des essences et maintenir les spécificités environnementale et identitaires du territoire | |

| NOMENCLATURE | PRINCIPALES DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS / OBJECTIFS POURSUIVIS |
|---|--|---|
| <p>ARTICLE 3.2</p> <p>Infrastructures et réseaux de communications électroniques</p> | <p>EN ZONE UA / UB / UE / UZ</p> <p>Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.</p> <p>Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.</p> | <p>- Anticiper le développement des communications numériques et notamment le développement de la fibre optique</p> |

4.2 LES ZONES AGRICOLES

| NOMENCLATURE | PRINCIPALES DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS / OBJECTIFS POURSUIVIS |
|--|---|---|
| CARACTÈRE | <p>La zone A est une zone agricole. La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise.</p> <p>Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle peut permettre sous conditions la diversification de l'activité des exploitations agricoles et l'extension des habitations existantes.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Préserver les espaces cultivés - Pérenniser l'activité agricole |
| | <p>La zone A comprend un secteur de taille et capacité d'accueil limitées Am, visant à permettre un projet de diversification agricole en lien avec l'activité maraîchère d'une exploitation existante.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Accompagner le développement des exploitations |
| <p>ARTICLE 1.1</p> <p>Occupations et utilisation du sol interdites</p> | <p>DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE A</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Limiter l'occupation du sol essentiellement à l'activité agricole - Préserver l'environnement bâti, paysager et naturel de la commune |
| | <p>En zone A et Am, sont interdits tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions quelle que soit leur destination à l'exception des constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation agricole et des autres constructions autorisées à l'article 2.</p> <p>Sont notamment également interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ; • Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 2 ; • Les campings en dehors des terrains aménagés ; • Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ; <p>Le comblement de mares et espaces en eau protégés repérés sur le document graphique est interdit.</p> | |
| <p>ARTICLE 1.1</p> <p>Occupations et utilisation du sol autorisées sous condition</p> | <p>DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE A</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Permettre la création de nouvelles exploitations agricoles tout en limitant les risques de mitage - Limiter la dissémination des abris et les risques de «durcissement» de ceux-ci |
| | <p>Sous réserve de ne pas porter atteinte aux zones humides, sont autorisées sous les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles correspondent au minimum à une exploitation répondant aux critères de l'Activité Minimum d'Assujettissement ; - qu'elles soient implantées si possible à proximité de bâtiments agricoles existants ; - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances. • Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. • Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques | |

| NOMENCLATURE | PRINCIPALES DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS / OBJECTIFS POURSUIVIS |
|---|--|--|
| ARTICLE 1.1 Occupations et utilisation du sol autorisées sous condition | <p>DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE A</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les bâtiments agricoles de types abris pour chevaux d'une surface maximale de 15m², à conditions qu'ils soient ouverts au minimum sur un côté et à raison d'une densité maximale de 1 abri par hectare, qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement des exploitations agricoles et qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole. • L'aménagement et l'extension mesurée des habitations existantes dans la limite d'une augmentation maximale de 30 % et de 30m² par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 200m² d'emprise au sol maximum. • La création de locaux annexes à l'habitation et de piscine enterrée, liées à une habitation existante sur la même unité foncière, d'une hauteur maximale de 3,5 mètres, dans la limite de 20m² d'emprise au sol cumulées par unité foncière à partir de la date d'approbation du PLU et à condition de se situer à moins de 20m de distance de la construction principale.. • Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone. • Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales,...). • Le changement de destination et l'aménagement des constructions repérées sur le règlement graphique au titre du L151-11 2° du CU, sous réserve de ne pas compromettre l'intérêt architectural et patrimonial du bâtiment. | <ul style="list-style-type: none"> - Permettre l'évolution des constructions existantes à usage non agricole - Permettre la reconversion de certains bâtiments agricoles inutilisés de la zone A Les bâtiments agricoles isolés ne pourront être reconvertis en habitations. |
| | <p>EN SECTEUR Am</p> <p>En secteur Am, sont également admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le changement de destination des constructions existantes et les constructions nouvelles pour un usage commercial, tertiaire, industriel et artisanal à condition d'être directement liés à la transformation ou la commercialisation de la production de l'exploitation agricole existante sur le site, dans la limite d'une augmentation maximale de 200m² par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. • Les aménagements de sol (stationnement et voies notamment) directement liés et nécessaires aux activités existantes et/ou autorisées dans la zone. | <ul style="list-style-type: none"> - Permettre le développement d'activités liées à l'activité maraîchère (vente directe, transformation...) |
| ARTICLE 3.1 Accès et voirie | <p>DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE A</p> <p>Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.</p> <p>Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc. Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.</p> <p>Les aménagements ou raccordements sur routes départementales devront être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et être concertés avec les services gestionnaires de la voirie.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Adapter les accès et voies au caractère de la zone naturelle, tout en maintenant un niveau de sécurité adapté - Assurer la sécurité des usagers des voies du domaine public - Ne pas accroître la gêne ou les risques liés au réseau viaire. |

| NOMENCLATURE | PRINCIPALES DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS / OBJECTIFS POURSUIVIS |
|--|--|--|
| ARTICLE 3.1 Accès et voirie | DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE A | <ul style="list-style-type: none"> - Assurer la sécurité des usagers du domaine public - Assurer une fluidité des flux existants et futurs. |
| | <p>Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.</p> <p>Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.</p> | |
| ARTICLE 3.2 Desserte par les réseaux | DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE A | <ul style="list-style-type: none"> - Permettre le développement des énergies renouvelables dans un objectif de développement durable et d'économie de la ressource. - Assurer les conditions sanitaires d'approvisionnement en eau potable et d'épuration des eaux. - Se conformer au SAGE en limitant les rejets dans les milieux naturels |
| | <p>Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.</p> <p><i>4.1. Alimentation en eau potable</i> Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.</p> <p><i>4.2. Assainissement - Eaux usées</i> Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU. Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.</p> <p><i>4.3. Assainissement - Eaux pluviales</i> Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU. Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées et doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique ou technico-économique. Conformément au règlement du SAGE de la Mauldre, pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'action concertée (ZAC) de plus de 1 000 m² de surface totale, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha, et ce pour une pluie de 56 mm en 12 heures (pluie vingtennale). L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.</p> | |

| NOMENCLATURE | PRINCIPALES DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS / OBJECTIFS POURSUIVIS |
|---|--|--|
| ARTICLE 3.2 Desserte par les réseaux | DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE A | |
| | 4.4. Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique) Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public. | <ul style="list-style-type: none"> - Limiter l'impact des réseaux électriques dans le paysage urbain |
| | 4.5. Collecte des déchets ménagers Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée. | <ul style="list-style-type: none"> - Inciter au tri des déchets - Conserver un environnement bâti et paysager de qualité |
| ARTICLE 2.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées | EN ZONE A | |
| | Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 20 mètres des routes nationales et départementales, 10 mètres des autres voies publiques et 1 mètre des voies privées en secteur A | <ul style="list-style-type: none"> - Ne pas contraindre les projets agricoles en protégeant la fonctionnalité et l'évolution limitée des grands axes |
| | EN ZONE Am | |
| | Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 3,5 mètres ou être implantées à l'alignement | <ul style="list-style-type: none"> - Ne pas contraindre les projets de ce secteur |
| ARTICLE 2.1 Implantation par rapport aux limites séparatives | DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE A | |
| | Pour les constructions à usage agricole Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait selon une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et sans pouvoir être inférieure à 4 mètres de la limite, à l'exception des constructions d'une hauteur égale ou inférieure à 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, pour lesquelles l'implantation en limite séparative est également possible. Toutefois, tout point des bâtiments doit être à une distance des limites des zones urbaines d'au moins 20 mètres. Les installations classées pour la protection de l'environnement devront respecter la réglementation en vigueur. | <ul style="list-style-type: none"> - Limiter les conflits d'usages et les ombres portées - Faciliter l'entretien des bandes interstitielles en permettant l'accès à l'arrière des parcelles des engins agricoles |
| | Pour les autres constructions Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives, selon les dispositions suivantes : -le retrait observé sera d'au moins 3,5 mètres ; -cette distance est portée à 4,5 mètres si le mur comporte des ouvertures à une hauteur supérieure à 3 mètres. Dans le cas d'un châssis de toit, la distance de retrait de 4,5 mètres est calculée à partir de la base du vitrage du châssis de toit. Toutefois, une implantation sur une seule limite séparative au maximum sera tolérée : - lorsqu'une façade aveugle de la propriété voisine est implantée sur ladite limite séparative ; - et à la condition de ne pas dépasser le linéaire et la hauteur existant de cette façade aveugle. | <ul style="list-style-type: none"> - Être en accord avec l'environnement bâti et naturel existant - Favoriser l'amélioration énergétique des bâtiments |

| NOMENCLATURE | PRINCIPALES DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS / OBJECTIFS POURSUIVIS |
|---|--|---|
| ARTICLE 2.1 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété | DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE A Non réglementé | Sans objet |
| ARTICLE 2.1 Emprise au sol des constructions | DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE A L'extension des habitations existantes est limitée à 30 % par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, avec un maximum de 30m ² . EN ZONE Am Une augmentation maximale cumulée de 200m ² par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. | - Garantir les caractéristiques des secteurs à dominante agricole et préserver l'environnement paysager - Permettre l'implantation de nouvelles activités tout en limitant l'impact paysager |
| ARTICLE 2.1 Hauteur maximale | DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE A La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 10 mètres au faitage pour les constructions à usage agricole ou d'activité et 8,5 mètres pour les autres constructions. Pour les constructions intégrées dans un corps de ferme, il pourra être autorisé une hauteur différente pour assurer une bonne intégration au sein de l'ensemble bâti. L'alinéa précédent ne s'applique pas aux constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ou à l'aménagement des constructions existantes dont la hauteur excède celle autorisée. | - Permettre une hauteur suffisante pour les constructions nécessaires à l'activité agricole tout en prenant en compte les sensibilités paysagères de la zone agricole. |
| ARTICLE 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE A Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé. | - Maintien d'une qualité architecturale et patrimoniale |
| ARTICLE 2.4 Stationnement | DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE A Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique. Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement. Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre : - le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération ; - le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération. Toutefois pour les constructions à destination d'habitat, toute place couverte doit être maintenue ou restituée dans le respect de la norme. L'annexe n°2 au présent règlement fixe les normes applicables. | - Eviter la stationnement sur la voie publique et assurer les conditions de circulation |

| NOMENCLATURE | PRINCIPALES DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS / OBJECTIFS POURSUIVIS |
|---|---|--|
| <p>ARTICLE 2.3</p> <p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p> | <p>DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE A</p> <p>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à raison de deux arbres à planter pour un arbre abattu, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadéquation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.). Au sein du secteur Am, les aménagements liés aux nouvelles occupations devront être sobres, limités en surface et adaptés à leur contexte patrimonial et paysager. Il est par ailleurs demandé la réalisation d'au moins une mare à même de conforter la trame des zones humides sur la commune au titre des éléments constitutifs de la trame verte et bleue. Les nouvelles plantations seront choisies parmi la liste d'essences locales recommandées par le Parc figurant à l'annexe n°4. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe n°5, est interdite. Les arbres, haies et alignements d'arbres protégés repérés sur le document graphique doivent être conservés, à l'exception des cas prévus par l'annexe n°7. Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 mètres de ces éléments doit faire l'objet a minima d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.</p> <p>Le terrain doit compter 1 arbre de haute tige existant ou à planter pour 200 m².</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir la trame bleue à l'échelle des espaces agricoles - Limiter l'introduction d'espèces invasives inadaptées au milieu naturel et agricole (ornementales, invasives) - Préserver les arbres et alignements d'arbres remarquables |
| <p>ARTICLE 3.2</p> <p>Infrastructures et réseaux de communications électroniques</p> | <p>DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE A</p> <p>Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.</p> <p>Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Anticiper le développement des communications numériques et notamment le développement de la fibre optique |

4.3 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

| NOMENCLATURE | PRINCIPALES DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS / OBJECTIFS POURSUIVIS |
|--|---|---|
| CARACTÈRE | <p>La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.</p> | <p>- Protection des espaces naturels</p> |
| | <p>Le secteur Nh inclue les habitations isolées au sein de l'ancien parc du Domaine de la Hunière.</p> | <p>- Limiter à une évolution modérée des secteurs d'urbanisation sensibles sur le plant patrimonial</p> |
| | <p>Le secteur Ne correspond aux terrains sportifs et secteur peu bâti du centre de formation.</p> | <p>- Permettre une évolution des sites d'équipements peu bâtis</p> |
| | <p>Le secteur Np correspond aux ensembles patrimoniaux du Château du Tremblay, son parc et son golf, et du Moulin de la Barre.</p> | <p>- Permettre l'entretien et l'évolution des activités hôtelières</p> |
| | <p>Le secteur de taille et capacité d'accueil limitées Np1 permettant une évolution modérée du bâti au sein des zones Np.</p> | <p>- Permettre le développement des activités hôtelières</p> |
| | <p>Le secteur Nj correspondant aux fonds de jardin en limite avec la plaine agricole et hors enveloppe urbaine du PNR</p> | <p>- Préserver les fonds de jardin en limite avec la plaine agricole, en y autorisant uniquement quelques aménagements très modérés</p> |
| ARTICLE 1.1 Occupations et utilisation du sol interdites | DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE N | |
| | <p>Dans l'ensemble de zone N et de ses secteurs sont interdits tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions quelle que soit leur destination à l'exception des constructions et installations autorisées à l'article 2.</p> <p>Sont notamment également interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ; • Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ; • Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 2 ; • Les campings en dehors des terrains aménagés ; • Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ; <p>Le comblement de mares et espaces en eau protégés repérés sur le document graphique est interdit.</p> | <p>- Préserver le caractère naturel de la zone en conditionnant toutes les occupations du sol</p> |

| NOMENCLATURE | PRINCIPALES DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS / OBJECTIFS POURSUIVIS |
|---|---|---|
| ARTICLE 2.1 Occupations et utilisation du sol autorisées sous condition | DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE N | |
| | <p>Sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, aux zones humides et aux paysages naturels :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...). • Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone. • L'aménagement et l'extension mesurée des habitations existantes dans la limite d'une augmentation maximale de 30 % et de 30m² par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 200m² d'emprise au sol maximum. • La création de locaux annexes à l'habitation et de piscine enterrée, liées à une habitation existante sur la même unité foncière, d'une hauteur maximale de 2,5 mètres, dans la limite de 20m² d'emprise au sol cumulées par unité foncière à partir de la date d'approbation du PLU et et à condition de se situer à moins de 20m de distance de la construction principale. | <p>- Permettre l'évolution des bâtiments existants tout en interdisant une urbanisation nouvelle</p> |
| | DANS LA ZONE N À L'EXCEPTION DES SECTEURS Nh, Ne, Nj, Np, Np1 | |
| | <p>Les constructions et installations, y compris les installations classées, nécessaires et liées à l'exploitation forestière, à condition d'être le cas échéant compatibles avec la proximité des habitations existantes le cas échéant.</p> | <p>- Permettre l'entretien de ces espaces</p> |
| | EN SECTEUR Nh | |
| | <p>Les constructions et extensions à usage d'habitation dans la limite de 12 % d'emprise au sol.</p> | <p>- Limiter à une évolution modérée le domaine de la Hunière</p> |
| | EN SECTEUR Ne | |
| | <p>Les équipements publics en continuité des bâtiments existants ou d'une surface inférieure à 30m².</p> <p>Les aménagements de sol (stationnement et voies notamment) directement liés et nécessaires aux activités existantes et/ou autorisées dans la zone.</p> | <p>- Permettre le maintien et l'évolution des équipements publics tout en préservant le caractère majoritairement non bâti de la zone</p> |
| | EN SECTEUR Np et Np1 | |
| <p>L'aménagement et la restauration des bâtiments anciens destinés à l'activité hôtelière.</p> <p>Les aménagements et installations liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité hôtelière en place (stationnement et voies notamment), sous réserve d'une parfaite intégration paysagère.</p> | <p>- Permettre le maintien et l'entretien des bâtiments dédiés à l'activité hôtelière et les aménagements associés (parking notamment)</p> | |
| EN SECTEUR Np1 | | |
| <p>Les constructions nouvelles et extensions liées au fonctionnement de l'activité hôtelière en place, dans la limite de 500m² d'emprise au sol cumulées et de 6 mètres de hauteur à l'égout / 9 mètres de hauteur au faîtage, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLU, et sous réserve d'une parfaite intégration paysagère et architecturale.</p> | <p>- Permettre la réalisation d'un projet hôtelier dans le domaine du château</p> | |

| NOMENCLATURE | PRINCIPALES DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS / OBJECTIFS POURSUIVIS |
|--|--|--|
| <p>ARTICLE 2</p> <p>Occupations et utilisation du sol autorisées sous condition</p> | <p>EN SECTEUR Nj</p> <p>L'emprise au sol maximale cumulée des constructions est fixée à 20m² par unité foncière (sauf en zone Nj). Les piscines enterrées, couvertes dont la couverture ne dépasse pas le niveau de la margelle pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.</p> | <p>- Préserver les fonds de jardin en limite avec la plaine agricole, tout en y autorisant quelques aménagements très modérés et préserver les zones perméables</p> |
| <p>ARTICLE 3.1</p> <p>Accès et voirie</p> | <p>DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE N</p> <p>Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.</p> <p>Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.</p> <p>Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.</p> <p>Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.</p> <p>Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères</p> | <p>- Adapter les accès et voies au caractère de la zone naturelle, tout en maintenant un niveau de sécurité adapté</p> <p>- Assurer la sécurité des usagers des voies du domaine public</p> <p>- Assurer la sécurité des usagers du domaine public</p> <p>- Assurer une fluidité des flux existants et futurs.</p> |
| <p>ARTICLE 3.2</p> <p>Desserte par les réseaux</p> | <p>DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE N</p> <p>Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.</p> | <p>- Permettre le développement des énergies renouvelables dans un objectif de développement durable et d'économie de la ressource.</p> |

| NOMENCLATURE | PRINCIPALES DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS / OBJECTIFS POURSUIVIS |
|---|--|--|
| <p>ARTICLE 3.2</p> <p>Desserte par les réseaux</p> | <p>DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE N</p> | |
| | <p><i>4.1. Alimentation en eau potable</i> Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.</p> <p><i>4.2. Assainissement - Eaux usées</i> Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU. Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.</p> <p><i>4.3. Assainissement - Eaux pluviales</i> Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU. Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées et doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique ou technico-économique. Conformément au règlement du SAGE de la Mauldre, pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'action concertée (ZAC) de plus de 1 000 m² de surface totale, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha, et ce pour une pluie de 56 mm en 12 heures (pluie vingtennale). L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Assurer les conditions sanitaires d'approvisionnement en eau potable et d'épuration des eaux. - Se conformer au SAGE en limitant les rejets dans les milieux naturels |
| | <p><i>4.4. Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)</i> Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Limiter l'impact des réseaux électriques dans le paysage urbain |
| | <p><i>4.5. Collecte des déchets ménagers</i> Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Inciter au tri des déchets - Conserver un environnement bâti et paysager de qualité |

| NOMENCLATURE | PRINCIPALES DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS / OBJECTIFS POURSUIVIS |
|---|--|---|
| ARTICLE 2.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées | EN SECTEUR N | |
| | Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 20 mètres des routes nationales et départementales, 10 mètres des autres voies publiques et 1 mètre des voies privées en secteur N. | <ul style="list-style-type: none"> - Limiter les impacts paysagers de nouvelles constructions. - Sécuriser les constructions par rapport aux infrastructures routières et limiter les nuisances |
| | EN SECTEUR Nh | |
| | Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 4 mètres en secteur Nh. | <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir un tissu aéré afin de préserver l'entrée dans le bourg |
| | EN SECTEUR Ne, Np et Np1 | |
| | Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 1 mètre ou être implantée à l'alignement en secteur Ne, Np et Np1 | <ul style="list-style-type: none"> - Permettre l'évolution des constructions |
| | EN SECTEUR Nj | |
| ARTICLE 2.1 Implantation par rapport aux limites séparatives | DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE N | |
| | <p><i>Pour les constructions liées à l'exploitation forestière</i></p> <p>Les constructions nouvelles doivent être édifiées, à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres de la limite, à l'exception des constructions d'une hauteur égale ou inférieure à 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, pour lesquelles l'implantation en limite séparative est également possible.</p> <p>Toutefois, tout point des bâtiments doit être à une distance des limites des zones urbaines et à urbaniser d'au moins 20 mètres. Les installations classées pour la protection de l'environnement devront respecter la réglementation en vigueur.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Limiter les conflits d'usage et permettre le recul pour réduire les contraintes liées aux ombres portées |
| | Pour les autres constructions | |
| ARTICLE 2.1 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété | DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE N | |
| | La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain doit être nulle ou supérieure à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas pour la création d'une piscine enterrée ou d'annexes à l'habitation. | <ul style="list-style-type: none"> - La distance de 3m minimum permet de limiter les espaces étroits qui mutent souvent vers des espaces de stockage d'objets divers |

| NOMENCLATURE | PRINCIPALES DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS / OBJECTIFS POURSUIVIS |
|---|---|--|
| ARTICLE 2.1 Emprise au sol des constructions | DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE N | |
| | L'extension des habitations existantes est limitée à 30 % par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, avec un maximum de 30m ² . | - Permettre l'évolution des constructions existantes tout en la limitant |
| | EN SECTEUR Nh | |
| | L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 12 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction au sein du secteur Nh. L'emprise au sol admissible au sein des espaces jardinés de transition paysagère est cependant limitée à 10% de la surface repérée de cette manière sur l'unité foncière. | - Une constructibilité limitée afin de préserver le caractère naturel du secteur |
| | EN SECTEUR Np1 | |
| | Une augmentation maximale cumulée de 500m ² de l'emprise au sol sur l'ensemble des sous-secteurs Np1 | - Permettre la création de bâtiments confortant l'activité hôtelière en conservant une taille et une capacité d'accueil limitées au regard des sites existants |
| ARTICLE 2.1 Hauteur maximale | DANS LA ZONE N À L'EXCEPTION DES SECTEURS Ne et Np1 | |
| | La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage pour les constructions à usage forestier et 8,5 mètres pour les autres constructions à usage d'habitation. | - Maintien d'une cohérence avec le bâti existant suivant leur type |
| | EN SECTEUR Ne | |
| | Dans le sous-secteur Ne, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 5 mètres. | - Bonne intégration paysagère des bâtiments |
| EN SECTEUR Np1 | | |
| Dans le sous-secteur Np1, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder : <ul style="list-style-type: none"> • 6,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toits-terrasses ; • 9 mètres au faîtage. Pour les constructions intégrées dans un ensemble patrimonial, il pourra être autorisé une hauteur différente pour assurer une bonne intégration au sein de l'ensemble bâti. | - Taille limitée à des hauteurs cohérentes avec celles des constructions existantes | |
| ARTICLE 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE N | |
| | Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé. | - Maintien d'une qualité architecturale et patrimoniale - Prise en compte des enjeux des périmètres de monuments historiques |

| NOMENCLATURE | PRINCIPALES DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS / OBJECTIFS POURSUIVIS |
|--|---|---|
| ARTICLE 2.4 Stationnement | DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE N À L'EXCEPTION DU SECTEUR Ne | |
| | <p>Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.</p> <p>Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.</p> <p>Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération ; - le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération. <p>Toutefois pour les constructions à destination d'habitat, toute place couverte doit être maintenue ou restituée dans le respect de la norme.</p> <p>L'annexe n°2 au présent règlement fixe les normes applicables.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Éviter le stationnement sur la voie publique et assurer les conditions de circulation |
| | EN SECTEUR Ne | |
| | <p>Les stationnements existants ou créés pourront être utilisés pour répondre aux besoins de stationnement des bâtiments du CHEP/AFT situé dans la zone UE.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Répondre aux besoins de stationnement du centre de formation |
| ARTICLE 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions | DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE N | |
| | <p>Les plantations existantes doivent être maintenues et remplacées par des plantations équivalentes le cas échéant à raison de deux arbres à planter pour un arbre abattu, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).</p> <p>Les nouvelles plantations seront choisies parmi la liste d'essences locales recommandées par le Parc figurant à l'annexe n°4.</p> <p>L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe n°5, est interdite.</p> <p>Les arbres, haies et alignements d'arbres protégés repérés sur le document graphique doivent être conservés, à l'exception des cas prévus par l'annexe n°7. Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 mètres de ces éléments doit faire l'objet a minima d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Limiter l'introduction d'espèces invasives inadaptées au milieu naturel et agricole (ornementales, invasives) - Limiter l'urbanisation dans le domaine de la Hunière afin de maintenir le caractère naturel et boisé tout en permettant une évolution des bâtiments existants - Préserver les arbres et alignements d'arbres remarquables |

| NOMENCLATURE | PRINCIPALES DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS / OBJECTIFS POURSUIVIS |
|---|--|---|
| <p>ARTICLE 3.2</p> <p>Infrastructures et réseaux de communications électroniques</p> | <p>DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE N</p> <p>Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.</p> <p>Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.</p> | <p>- Anticiper le développement des communications numériques et notamment le développement de la fibre optique</p> |

4.4 MODIFICATIONS ET OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT

4.4.1. La prise en compte de l'évolution de la législation

Le règlement du PLU prend en compte l'évolution de la législation depuis le lancement de l'étude en 2010 : Grenelle, loi ALUR, réforme du code de l'urbanisme de janvier 2016 (qui a été intégrée), loi Climat et Résilience....

Conformément à l'évolution de la législation et aux articles R151-17 à R151-26 du Code de l'Urbanisme, la dénomination des différentes zones a été modifiée :

- Les zones urbaines ont conservées le même sigle «U»,
- La zone agricole, nommée «NC» dans le POS, est dénommée «A» dans le PLU,
- La zone naturelle, «ND» dans le POS, est désormais dénommée «N» dans le PLU.

Par délibération en date du 14/12/2021, la commune du Tremblay-sur-Mauldre a pris la décision d'intégrer au PLU un règlement structuré selon la nouvelle organisation issue de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du Code de l'Urbanisme et du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'Urbanisme.

Pour chacune des zones est défini un corps de règles répartis en trois chapitres déclinés en plusieurs paragraphes :

Section I : Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

- Article 1.1 : Occupations et utilisations du sol
- Article 1.2 : Mixité sociale et fonctionnelle

Section II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Article 2.1 : Implantation et volumétrie des constructions
- Article 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Article 2.4 : Stationnement

Section III : Equipements, réseaux et emplacements réservés

- Article 3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées
- Article 3.2 : Desserte par les réseaux

4.4.2. La clarification des dispositions

Le règlement du présent PLU a été rédigé en utilisant autant que possible des formulations simples et les plus explicites possibles afin d'éviter les interprétations des dispositions.

Dans le règlement sont également intégrées des annexes qui font partie intégrante du règlement :

- l'une définit l'ensemble des termes techniques utilisés dans le règlement,
- la seconde explique les règles relatives au calcul des places de stationnement,
- la troisième constitue le cahier des préconisations environnementales,
- l'annexe 4 liste les essences d'arbres et d'arbustes préconisées par le Parc Naturel Régional,
- la cinquième liste les espèces végétales reconnues comme invasives dans le PNR,
- l'annexe 6 donne les recommandations pour la construction sur un sol sensible au retrait-gonflement
- l'annexe 6 présente la frange végétale à protéger au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme,
- l'annexe 7 regroupe les dispositions concernant les éléments bâtis et paysagers et les voies à protéger, au titre des articles L.151-19, L.151-23 ET L.151-38 du Code de l'Urbanisme, et la liste des bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- l'annexe 8 définit les différentes destinations et sous-destinations ;
- l'annexe 9 correspond à des fiches techniques du PNR sur l'intégration des capteurs solaires ;

- les annexes 10 et 11 sont constituées des guides du PNR sur les couleurs et matériaux du bâti d'une part et les couleurs des devantures commerciales d'autre part.

Par ailleurs, le règlement du POS renvoyait régulièrement à des articles du Code de l'Urbanisme. Au regard de son évolution, ces dispositions sont aujourd'hui caduques et ont donc été supprimées.

Les notions de SHON et SHOB ont été supprimées et remplacées par la «surface de plancher».

Le règlement du PLU cherche à réglementer pour «permettre de faire» et non pour «empêcher de faire».

Le règlement a été rédigé pour permettre la réalisation de projets d'aménagement ou de constructions innovants.

4.4.3 La préservation des caractéristiques architecturales du centre-bourg

L'article 2.2 du règlement (qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) des zones urbaines se situent dans la continuité du POS mais certaines dispositions sont renforcées dans l'objectif de mieux préserver les caractéristiques architecturales du centre-bourg et de mieux prendre en compte les enjeux énergétiques et environnementaux introduits par le Grenelle II et la loi ALUR, tout en étant compatible avec la présence de monuments historiques.

L'implantation, les volumes et les façades des constructions nouvelles et des extensions permet d'intégrer les constructions à l'environnement bâti existant. Une référence au Guide des couleurs et des matériaux du bâti édité par le PNR est faite.

Les toitures-terrasses sont autorisées sous conditions (d'être végétalisées notamment).

L'intervention sur le bâti ancien est encadrée pour éviter toute dégradation ou tout aménagement non adéquat avec l'existant.

Une disposition concernant les éléments techniques et dispositifs liés aux normes technologiques et à l'exploitation des énergies renouvelables a été ajoutée pour inciter mais aussi encadrer la mise en oeuvre des nouvelles installations.

Le traitement des clôtures a été réglementé pour ne pas impacter l'environnement bâti, naturel et paysager du territoire.

4.4.4 La densification maîtrisée du centre-bourg

Les articles 2.1 du règlement des zones UA et UB, relatifs à l'implantation et la volumétrie des constructions, favorisent une densification maîtrisée du tissu, en garantissant le maintien de ses caractéristiques (type de bâti, rapport vide/plein, sensibilité patrimoniale et paysagère...), tout en laissant des possibilités ponctuelles par division ou comblement de dents creuses.

4.4.5 L'évolution des ensembles patrimoniaux et du bâti agricole

Afin de permettre la préservation et l'évolution des ensembles patrimoniaux que sont le domaine du Château du Tremblay et le domaine du Moulin de Barre, des secteurs Np et Np1 ont été délimités. Le règlement autorise l'aménagement et la restauration des bâtiments existants (Np) ainsi que les constructions nouvelles liées au fonctionnement de l'activité hôtelière en place en zone Np1.

D'autre part des bâtiments agricoles qui aujourd'hui ne sont plus nécessaires à l'activité agricole ont été identifiés. Au titre de l'article L151-11 2°, ils pourront faire l'objet d'une reconversion. Les bâtiments agricoles isolés ne pourront cependant pas être reconvertis en habitations.

4.4.6 Prise en compte du projet d'intérêt régional de restructuration du centre de formation

Le règlement du PLU prend en compte le projet d'intérêt régional de restructuration du centre de formation. A ce titre, le périmètre de la zone UE et Ne a été redéfini afin de permettre la réalisation en frange sud de bâtiments destinés à loger les étudiants. Le règlement de la zone UE autorise la construction de logements en lien avec les structures d'enseignement.

4.4.7 Prise en compte de la démarche environnementale

Règles imposées en matière de plantations

A l'article 2.3 du règlement des zones urbaines (traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions), des obligations sont imposées en matière de plantations comme :

«Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.)».

Les nouvelles plantations seront choisies parmi une liste d'essences locales recommandées par le Parc et figurant en annexe du règlement écrit.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure en annexe 5 du règlement écrit, est interdite.

Règles imposées en matière de choix énergétiques

Concernant les choix énergétiques, l'article 2.2 précise notamment que *«les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement. L'annexe n°3 détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.»*. Il inclut également des dispositions visant à favoriser l'intégration des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Règles imposées en matière de gestion des eaux

L'article 2.3 indique qu'un minimum de surface (défini selon la zone) doit être traitée en espace vert de pleine terre afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

5 ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Après une demande d'examen au cas par cas relative à l'élaboration du PLU, transmise par la commune et reçue officiellement le 05 novembre 2021 par la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, cette dernière a indiqué que la procédure d'élaboration du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Néanmoins, le rapport de présentation du PLU doit comporter une analyse des incidences des orientations du plan sur l'environnement et exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Le projet communal traduit une volonté d'équilibre où le développement est respectueux du cadre de vie et de la qualité des milieux. Il convient de recenser les effets du développement sur l'environnement en mettant en parallèle les effets positifs et négatifs et d'énoncer les mesures compensatoires éventuelles prises dans le projet de PLU.

Les incidences du PLU sur l'environnement ont été évaluées sur différentes thématiques :

- la topographie et la géologie
- les paysages et milieux naturels
- le paysage urbain et le cadre de vie
- la gestion de l'eau
- l'énergie et la qualité de l'air
- la gestion des déchets
- les risques technologiques et naturels

L'évaluation de ces incidences a été établie de la manière suivante :

Incidences potentielles > Incidences réelles > Mesures d'évitement, de suppression, de réduction et de compensation inscrites dans le PLU.

5.1 INCIDENCES SUR LA TOPOGRAPHIE ET LA GÉOLOGIE

La topographie

Le PLU permet le développement de l'urbanisation uniquement en densification de l'espace urbanisé existant.

Les projets prévus dans le cadre du PLU n'ont pas d'impacts importants en terme de mouvements de reliefs. Seules des transformations de petites échelles seront réalisées. Ainsi, la mise en oeuvre des orientations du PLU n'a pas d'effets notables sur la topographie du territoire communal.

L'article 2.2 du règlement écrit dans les zones UA, UB, UZ, A et N indique que *«les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit»*. Cette règle n'est pas inscrite dans l'article 2.2 du règlement de la zone UE pour éviter toute contrainte au projet de restructuration du centre de formation.

La géologie

La commune est caractérisée par la présence de formation d'alluvions, d'argiles (argiles à meulière), de marnes et de sables. La création d'exhaussements, d'affouillements ou de remblais de sols pourraient perturber la géologie du sol.

Le PLU ne prévoit pas de projet impactant profondément les sols. Les seules perturbations seraient uniquement superficielles.

Les risques géologiques ont été pris en compte dans la délimitation des secteurs de projets et dans le règlement.

Le PLU limite les modifications des sols et sous-sols au travers du règlement écrit notamment.

Dans l'ensemble des zones urbaines, les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés sous conditions: *«sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels»*, et *«s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique»*.

En zone A, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés *«à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone»*.

Hydrogéologie

La Mauldre traverse la commune du nord au sud, accompagnée de zones humides.

Ces zones humides constituent des milieux écologiques riches, potentiellement soumis à des pollutions (rejets des eaux usées dans le milieu récepteur) du fait de l'urbanisation autorisée sur certains secteurs et de l'imperméabilisation des sols induit.

Le PLU prend en compte ces cours d'eau. Le PADD vise la protection du réseau hydrographique sur le territoire via son axe 5 "Protéger et valoriser les espaces naturels protégés de la commune ainsi que les zones humides".

Le projet de PLU a été conçu afin de limiter les impacts sur le réseau hydrographique.

A l'exception du secteur Np relatif au Moulin de Barre, situé à proximité immédiate du cours d'eau, les autres secteurs susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions n'auront pas d'incidences directes sur le cours de la Mauldre.

Le projet de PLU engendrera une augmentation très modérée des surfaces artificialisées : il est ainsi prévu une création d'environ 36 logements (57 logements au total prévus sur la période 2018-2030, dont 21 déjà réalisés ou en cours de réalisation), au sein des secteurs d'OAP ou par densification ponctuelle des tissus urbains existants, engendrant une consommation d'espaces très réduite, de seulement 1,3 ha.

L'arrêté du 02 novembre 1992 portant délimitation du périmètre des zones à risques d'inondation des cours d'eau non domaniaux valant PPRi est annexé au dossier du PLU et les zones inondables sont représentées sur le document graphique.

La trame bleue, dont font partie les cours d'eau, est confortée par l'identification des mares, préservées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et l'article 2.3 de la zone A qui impose «*la réalisation d'au moins une mare à même de conforter la trame des zones humides*» dans le cas de projet de reconversion de bâtiments repérés au titre de l'article L151-11 2°.

La délimitation du secteur Np au niveau du Moulin de Barre prend en compte le périmètre de la zone inondable.

Les zones humides effectives identifiées par le SAGE ont été repérées dans le document graphique.

Par ailleurs, les dispositions générales du règlement permettent une protection des cours d'eau et de leurs abords ainsi que la limitation du ruissellement :

- " Les constructions et aménagements conduisant à l'imperméabilisation des sols doivent respecter une marge de recul d'au moins 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau."

- " Sur le bassin versant de la Mauldre, afin de ne pas aggraver le risque d'inondation par ruissellement et de réduire l'apport de polluants au milieu, les rejets d'eaux pluviales des opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'action concertée (ZAC) de plus de 1 000 m² de surface totale doivent satisfaire les conditions suivantes : [...] le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha, et ce pour une pluie de 56 mm en 12 heures (pluie vingtennale)."

5.2 INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET MILIEUX NATURELS

Les espaces boisés

Les espaces boisés, principalement présents au sud de la commune, pourraient être menacés par le projet de PLU : l'évolution des usages pourraient menacer la pérennité des espaces boisés

L'axe 5 du PADD "Entretenir une qualité paysagère et patrimoniale" a pour orientation de "préserver et conforter la structure bocagère".

Aucun des projets de densification ou d'équipements publics prévus dans le PLU n'aura d'incidences sur les espaces boisés de la commune.

Le PLU prévoit cependant certain déclassement d'EBC comme cela est le cas dans le domaine de la Hunière.

Les haies et alignements d'arbres majeurs de la commune ont été préservés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, les espaces boisés remarquables de la commune ont été classés en EBC.

Certains EBC ont fait l'objet d'un déclassement à proximité du centre de formation notamment afin de mieux correspondre aux réalités boisées, une compensation a été prévue sur le secteur nord contiguë. En ce qui concerne l'EBC présent dans le parc de la Hunière, il a été déclassé mais les boisements sont néanmoins protégés grâce au classement en tant qu'espace jardiné de transition paysagère à constructibilité limitée.

Les espaces paysagers

La densification des secteurs urbains en frange d'espace paysager et la valorisation des secteurs patrimoniaux pourraient potentiellement impacter la qualité des paysages présents sur la commune.

La protection et la valorisation des espaces naturels et des zones humides est un des enjeux du PLU, de même que la protection des points de vue vers la plaine et la mise en valeur des entrées de ville (Axe 5).

Ainsi, le PLU a prévue un accueil exclusivement au sein de l'enveloppe urbaine, ce qui n'engendre pas d'incidence potentielle sur la qualité des espaces paysagers.

Le PLU n'a pas d'effets négatifs sur les espaces paysagers grâce à la mise en oeuvre des dispositions visant la préservation et le confortement de ce socle naturel : les éléments paysagers ont été préservés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les constructions aux abords des franges végétales doivent s'implanter en retrait (article 2.1 des zones UB, UE, A et N). Des espaces jardinés de transition paysagère à constructibilité limitée ont été repérées dans les zones UB et Nh afin de limiter l'urbanisation sur les secteurs identifiés et ainsi assurer la qualité des franges avec les espaces agricoles.

Le PLU risque de mencer l'ouverture paysagère de la vallée de la Mauldre et de la plaine de Jouars.

Par ailleurs, la ceinture jardinée du village pourrait potentiellement être impactée par la densification du bourg.

Des principes paysagers sont par ailleurs inscrits dans les OAP : préservation des mares et étangs, préservation ou création de haies, alignements et arbres isolés, préservation des lisières et espaces jardinés, mise en valeur des cônes de vue intéressants...

Dans toutes les zones, dont le secteur Np1, "les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé" (article 2.2).

Les espaces naturels protégés

La commune ne compte sur son territoire aucun site Natura 2000 ou ZNIEFF. Néanmoins, des zones humides effectives et des Zones d'Intérêt Ecologique à Conforter ont été repérées par le PNR et le COBAHMA

Le PADD vise la protection des espaces naturels sur le territoire via son axe 5 "Protéger et valoriser les espaces naturels protégés de la commune ainsi que les zones humides".

Le projet de PLU n'a pas d'incidence négative directe sur ces secteurs (aucun des projets du PLU n'a impacts sur les espaces naturels protégés).

Le règlement pourrait permettre une évolution des sites nuisibles à leur qualité.

Classement en zone naturelle et agricole de l'ensemble des espaces naturels protégés. Seuls sont autorisés "installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics" et une extension mesurée des habitations existantes.

Le PLU protège les espaces boisés remarquables grâce au classement en espace boisé classé. Par ailleurs, les zones humides accueillant une biodiversité riches ont été identifiées dans le règlement graphique et font l'objet de prescriptions spécifiques dans le règlement écrit.

Les espaces agricoles

Les espaces agricoles occupent une part importante du territoire.

Tous les espaces agricoles ont été protégés par le classement en zone agricole et un choix de développement uniquement par densification du tissu urbain existant, limitant au maximum la consommation d'espaces naturels. Le PLU ne prévoit aucune consommation d'espaces exploités par l'agriculture.

Le PLU incite au renouvellement urbain (exemple : secteur de la ferme Nord) et à la mobilisation des potentiels fonciers en dents creuses et division parcellaire.

Le classement en zone A et Am, ce dernier visant le confortement de l'activité maraîchère, permettent de préserver les espaces agricoles en tant que secteur d'activité économique porteur.

Les zones humides

La commune est concernée par la présence de zones humides qu'il est tenu de préserver. Ces zones humides sont liées au réseau hydrographique de la commune, composé principalement du cours d'eau de la Mauldre.

Le projet de PLU n'a pas d'incidences directe sur les zones humides et sur les abords des cours d'eau de la commune.

Les zones humides effectives identifiées par la COBAHMA ont été répertoriées dans le règlement graphique.

"Les constructions et aménagements conduisant à l'imperméabilisation des sols doivent respecter une marge de recul d'au moins 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau".

5.3 INCIDENCES SUR LE PAYSAGE URBAIN ET LE CADRE DE VIE

Le projet de PLU, par la densification même maîtrisée du bourg, pourrait engendrer une dégradation de la qualité du paysage urbain et du cadre de vie, notamment par une mauvaise intégration des projets bâtis.

Les incidences du projet de PLU sur le paysage urbain et le cadre de vie sont très limités. Un des objectifs du PLU est de favoriser le renouvellement urbain et une densification maîtrisée du tissu pavillonnaire. Ainsi, les caractéristiques de ces tissus (rapport plein/vide notamment) sont préservées.

Le règlement des zones UA et UB permet de conserver l'échelle des quartiers existants. Une proportion d'espace de pleine terre est imposé. De même les secteurs jardinés en limite d'espace agricole ont été classés en tant qu'espace jardiné de transition paysagère à constructibilité limitée.

Les secteurs de projet, s'inscrivant dans le tissu du centre-bourg et faisant l'objet d'OAP prévoient :

- des espaces destinés à un usage public ou mutualisés à l'échelle de l'opération afin de créer de nouveaux lieux de sociabilité. Ces espaces participent parfois à la gestion des eaux pluviales. Des espaces jardinés pourront également prendre la formes de jardins partagés au sein de l'OAP de la Ferme Nord.

Au sein de ces secteurs de projet sont prévus des connexions aux quartiers environnants, notamment par des déplacements doux. L'OAP de la ferme Nord prévoit par exemple une voie traversant l'opération. Un maillage de liaisons douces devra par ailleurs traverser l'opération pour relier la Grande Rue et la rue du Puits d'Hiver au futur chemin bordant le village au nord.

La densification du centre-bourg a des incidences sur l'augmentation du trafic routier.

D'autre part, l'article 3.1 des zones UA et UB a pour objectif de limiter les impacts des nouvelles constructions sur la circulation : " Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre"(zones UA et UB).

"Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci" (zone UA).

La densification du centre-bourg peut également avoir des incidences sur les capacités de stationnement.

L'article 2.4 des zones UA et UB est réglementé de la manière suivante :

"Pour les constructions individuelles à usage d'habitation hors opération d'ensemble (un seul logement par demande d'autorisation), il sera prévu 1 place pour les constructions de moins de 90m² de surface de plancher et 2 places au-delà.

Pour les opérations d'ensemble à usage d'habitation, groupes d'habitations, constructions collectives à usage d'habitations, il sera prévu 2 places par logement ou 1 place par tranche commencée de 50m² de surface de plancher plus 10 % du nombre de places réalisées avec un minimum d'au moins 1 place supplémentaire. Le nombre de places créées ne peut être inférieure à une par logement.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 150 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées. "

La densification introduit de nouveaux bâtiments dans le tissu constitué pouvant avoir une incidence (ombres portées sur les habitations limitrophes, cohérence urbaines...).

Le PLU a recherché à limiter les incidences sur le paysage urbain en termes d'architecture et de forme urbaine du fait d'un zonage et d'un règlement qui ne remet pas en cause la morphologie des quartiers existants.

Les articles 2.1 et 2.2 du règlement écrit de chaque zone sont adaptés au bâti et aux formes urbaines existantes. Ils sont rédigés de manière à intégrer harmonieusement les nouvelles constructions.

Le PLU pourrait entraîner une destruction du bâti patrimonial et menacer la cohérence du noyau historique : dégradation du bâti patrimonial, percement de murs...

Le PADD fixe un objectif de préservation du patrimoine (Axe 5 "Mettre en place un règlement adapté afin de respecter l'environnement architectural des secteurs bâtis").

Le périmètre des monuments historiques assure le contrôle de l'ABF et limite ainsi les impacts sur le cadre bâti des nouvelles constructions et rénovations.

Les clôtures et murs anciens ont fait l'objet d'un recensement exhaustif dans le cadre du PLU. Certains ont été préservés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, les bâtiments présentant un intérêt patrimonial ont été répertoriés et sont protégés au titre de ce même article.

Par ailleurs, l'article 2.2 encadre l'aspect extérieur des futures constructions et des interventions sur le bâti ancien afin d'assurer leur intégration paysagère et de maintenir une cohérence architecturale.

5.4 INCIDENCES SUR LA GESTION DE L'EAU

La qualité de l'eau

Le développement urbain réalisé par la densification du bourg peut avoir des incidences sur la qualité de l'eau (pollution des eaux de ruissellement, augmentation des rejets des eaux usées...).

L'axe 7 du PADD a pour orientation d'"Imposer un réseau séparatif ou infiltration à la parcelle, jusqu'en limite de parcelle, pour toutes constructions nouvelles ou de rénovation."

Aucune construction n'est prévue à proximité de la Mauldre.

Le développement urbain est exclusivement inscrit en zone d'assainissement collectif et il est essentiellement résidentiel.

Pour préserver la qualité des eaux, les abords des cours d'eau sont protégés par le règlement écrit : "les constructions et aménagements conduisant à l'imperméabilisation des sols doivent respecter une marge de recul d'au moins 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau".

L'augmentation de la population de 132 habitants à horizon 2030 (par rapport à 2018) engendrera une augmentation des rejets de 132 eq.hab. La station d'épuration de Villiers-Saint-Frédéric d'une capacité de 250 000 eq.hab est en mesure de supporter ce léger accroissement.

Surfaces imperméabilisées et ruissellement

La densification du bourg implique une augmentation des surfaces imperméabilisables.

→ Une orientation du PADD concerne la régulation du ruissellement sur le territoire : "Réguler le ruissellement des eaux pluviales en prévoyant une surface minimale de pleine terre et des zones de rétention ou toute forme d'aménagement permettant une infiltration des eaux de pluie douce et filtrante".

Le projet de PLU engendrera une augmentation très modérée des surfaces artificialisées : il est ainsi prévu une création d'environ 36 logements (57 logements au total prévus sur la période 2018-2030, dont 21 déjà réalisés ou en cours de réalisation), au sein des secteurs d'OAP ou par densification ponctuelle des tissus urbains existants, engendrant une consommation d'espaces très réduite, de seulement 1,3 ha.

→ L'article 2.3 des zones UA et UB du règlement écrit limite l'imperméabilisation des sols en imposant un minimum de surface devant être traité en espace vert de pleine terre. La zone UB compte également des secteurs délimités en tant qu'espace jardiné de transition paysagère à constructibilité limitée.

Les OAP intègrent également des espaces destinés à la gestion des eaux pluviales.

Le gestion des eaux pluviales est en train d'être traitée au niveau de l'exutoire situé dans le secteur du Taillis grâce à une étude en cours de réalisation. Ainsi les causes de coulées de boues seront traitées en amont de l'urbanisation future.

L'article 3.2 du règlement écrit précise que "Conformément au règlement du SAGE de la Mauldre, pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'action concertée (ZAC) de plus de 1 000 m² de surface totale, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha, et ce pour une pluie de 56 mm en 12 heures (pluie vingtennale).

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite."

Eau potable

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune a choisi un taux de croissance démographique annuel en prenant en considération les différentes incidences du scénario de développement.

→ Ainsi, selon les hypothèses de développement, environ 132 habitants supplémentaires sont attendus d'ici 2030 (par rapport à 2018). Cette augmentation de population implique des besoins en eau potable plus importants.

→ Le développement choisi par la commune est en accord avec les capacités actuelles.

Assainissement

Le développement de l'urbanisation prévue dans le cadre du PLU entraînera une augmentation des rejets d'eau usées nécessitant une capacité de traitement suffisante.

→ L'augmentation de la population de 132 habitants à horizon 2030 engendrera une augmentation des rejets de 132 eq.hab.

→ La station d'épuration de Villiers-Saint-Frédéric d'une capacité de 250 000 eq.hab est en mesure de supporter ce léger accroissement.

5.5 INCIDENCES SUR L'ÉNERGIE ET LA QUALITÉ DE L'AIR

L'économie d'énergie et l'usage d'énergies renouvelables

Le développement urbain implique une augmentation de la population et des activités engendrant une hausse de la consommation énergétique.

L'augmentation de la consommation énergétique due à l'augmentation de la population (environ 132 habitants à horizon 2030 par rapport à 2018).

Le projet de PLU ne nécessitera pas de nouveaux réseaux, les projets s'inscrivant exclusivement dans l'enveloppe urbaine. Par ailleurs, les possibilités de réhabilitation participent à limiter la consommation d'énergie.

L'article 2.2 incite à la mise en place d'énergies renouvelables : " La pose de capteurs solaires ou d'éoliennes domestiques sera favorisée lorsqu'elle est compatible avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques devront être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.

Les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture. "

D'autre part, l'article 2.2 renvoie à l'annexe 3 détaillant les préconisations environnementales qui peuvent être mises en oeuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.

L'effet de serre

L'accueil d'une nouvelle population prévue au PLU entraîne également une augmentation des déplacements, engendrant des gaz à effet de serre.

Le PLU encourage le développement des mobilités douces.

Dans les secteurs d'OAP, à travers la mise en place d'emplacements réservés et des chemins et sentes à conserver, prolonger ou créer au titre du L123-1-5 IV 1°, des liaisons piétonnes seront créées.

5.6 INCIDENCES SUR LA GESTION DES DÉCHETS

L'incidence du projet de PLU sur la gestion des déchets est l'augmentation de la quantité de déchets produits du fait de la hausse de la population prévue. Le volume de déchets à traiter sera par conséquent plus important à traiter.

L'axe 7 du PADD a pour orientation "Accompagner la politique de valorisation des déchets : prévoir pour les nouvelles constructions et en cas de modification significative, l'installation d'aires ou de locaux adaptés à la collecte sélective".

L'augmentation du nombre d'habitants d'ici 2030 (132 habitants supplémentaires par rapport à 2018) entraîne une augmentation du volume de déchets de 48 tonnes/an (sur la base de 1 kg/jr/hab).

L'article 3 du règlement demande que les voies créées "devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions".

L'article 3.1 du règlement écrit incite au tri des déchets en indiquant que «les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée».

5.7 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS

Certains secteurs du PLU pourraient être soumis à des risques. Un développement de nouvelles constructions pourraient engendrer des risques technologiques ou aggraver les risques pour le reste du territoire.

Le développement urbain se fait exclusivement par densification du bourg, qui n'est pas concerné par des risques naturels, hormis celui du coulé de boue identifié entre le domaine de la Hunière et le Vert Buisson, dans la plaine de Jouars. Ce risque est actuellement en cours de traitement au niveau de l'exutoire, traitant le risque de coulé de boue et de ruissellement en amont. Une étude sur les eaux pluviales du secteur du Vert Buisson est en cours.

Les dispositions générales du règlement écrit précise que "les secteurs identifiés au document graphique dans le cadre du plan de prévention des risques inondations sont soumises à des prescriptions spéciales".

Par ailleurs, "sur le bassin versant de la Mauldre, afin de ne pas aggraver le risque d'inondation par ruissellement et de réduire l'apport de polluants au milieu, les rejets d'eaux pluviales des opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'action concertée (ZAC) de plus de 1 000 m² de surface totale doivent satisfaire les conditions suivantes :

- sauf impossibilité technique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau souterraine, les eaux pluviales doivent être infiltrées,
- dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées (impossibilité technique ou technico-économique), le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha, et ce pour une pluie de 56 mm en 12 heures (pluie vingtennale).

La délibération de la CLE de la Mauldre du 9 novembre 2004 portant sur la limitation du ruissellement à 1 l/s/ha et son cahier d'application en précisent les modalités d'application".

La commune est soumise à un risque de gonflement-retrait des argiles allant de faible à fort. Aucune zone constructible n'est concerné par un aléa fort.

Le règlement graphique et écrit ont été élaborés en prenant en compte le risque de retrait-gonflement des argiles (en annexe du règlement écrit)

Le secteur de la Hunière est soumise à des phénomènes de coulées de boues et de ruissellement.

Le ruissellement des eaux pluviales est à l'étude au niveau de l'exutoire situé au niveau du Taillis. Ainsi, les causes des coulées de boues seront traitées.

6 INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION DU PLAN

Le Code de l'Urbanisme impose de suivre et d'évaluer l'application du Plan Local d'Urbanisme. Il rappelle, conformément à ses articles R.151-4 et L.153-27, que :

- « le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan [...] » ;
- « Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, [...] le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan [...] » ;
- « L'analyse des résultats donne lieu à une délibération [du conseil municipal] délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis [...] du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »

De nombreuses données peuvent être utilisées pour construire des indicateurs de suivi du document d'urbanisme; ceux-ci sont présentés dans la présente partie.

AXE 1 : Promouvoir le renouvellement urbain comme projet de développement

| ORIENTATIONS | OBJECTIFS | INDICATEURS POSSIBLES | PRODUCTEURS | PERIODE |
|--|---|---|-------------|--------------|
| Densifier le bourg | Privilégier le renouvellement urbain (friche urbaine, restauration...) en respectant le caractère architectural de qualité du bourg | Nombre de permis de construire pour la restauration du bâti existant/an | Commune | Bilan annuel |
| | Caractériser et réglementer les formes et la vitesse de densification en respectant les caractéristiques de la trame urbaine en place et la typologie des quartiers | Nombre de permis de construire par secteurs/an | Commune | Bilan annuel |
| | Rendre possible une densification progressive et un renouvellement du tissu urbanisé du Tremblay-sur-Mauldre | Nombre de projets réalisés issus de divisions parcellaires/an | Commune | Bilan annuel |
| | Ouvrir en priorité les espaces résiduels non bâtis au sein du bourg en veillant à leur bonne intégration avec les espaces bâtis voisins | Réalisation des opérations d'aménagement (OAP) | Commune | Bilan annuel |
| Maitriser l'évolution du village sur un rythme de développement stable en cohérence avec la capacité d'accueil progressive de la commune aux alentours de 1%/an | Favoriser une évolution douce de la commune en veillant à une modération de la consommation ambitieuse avec 50% de réduction au regard des 10 dernières années | Évolution des modes d'occupation du sol du secteur | Commune | Bilan annuel |
| | Prioriser la densification de l'enveloppe urbaine | Évolution des modes d'occupation du sol du secteur | Commune | Bilan annuel |
| | Accompagner l'urbanisation à travers des orientations d'aménagement exigeantes en termes de développement durable et de respect du cadre de vie de la commune | Respect des préconisations des OAP | Commune | Bilan annuel |
| | Conserver la coupure d'urbanisation entre le Vert-Buisson et le bourg du Tremblay | Évolution des modes d'occupation du sol du secteur | Commune | Bilan annuel |

| ORIENTATIONS | OBJECTIFS | INDICATEURS POSSIBLES | PRODUCTEURS | PERIODICITE |
|---|---|--|-------------|--------------|
| Encourager la prise en compte des critères environnementaux et du bien vivre ensemble dans l'évolution urbaine des quartiers | Repenser l'habitat en privilégiant la création de quartiers durables | Nombre de permis accordés incluant des éléments de construction en faveur du développement durable | Commune | Bilan annuel |
| | Conserver et développer la trame verte au sein des projets comme base de structure urbaine et de projet | Réalisation des orientations en matière de paysages et d'environnement des OAP | Commune | Bilan annuel |
| | Veiller à conserver un bon rapport espace bâti espace végétalisé afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie | Réalisation des orientations en matière de paysages et d'environnement des OAP | Commune | Bilan annuel |

AXE 2 : Conserver la mixité urbaine et la cohésion sociale à l'échelle communale

| ORIENTATIONS | OBJECTIFS | INDICATEURS POSSIBLES | PRODUCTEURS | PERIODICITE |
|---|--|---|-------------|--------------|
| Répondre aux besoins qualitatifs en matière de logements et perpétuer la mixité sociale et générationnelle de la commune | Favoriser un bon équilibre accession à la propriété/ logements locatifs par une approche progressive de réalisation des objectifs de développement du Tremblay-sur-Mauldre | Nombre de logements aidés créés par an | Commune | Bilan annuel |
| | Sortir du seul modèle pavillonnaire en optant pour une diversification et une mixité des modes d'habiter sur la commune | Nombre de constructions nouvelles en fonction du type | Commune | Bilan annuel |
| | Mettre en place une politique foncière maîtrisée en mettant en oeuvre les outils de maîtrise foncière dont dispose la commune mais aussi par un règlement fin et adapté aux tissus urbains existants | Evolution du nombre d'habitants | Commune | Commune |

| | | | | |
|--|--|---|---------|--------------|
| Redonner une véritable centralité au Tremblay et développer de nouveaux lieux d'échanges et de partage au sein du bourg | Favoriser l'implantation de commerces à proximité de la place de l'église | Évolution du nombre de commerces dans le bourg | Commune | Bilan annuel |
| | Permettre la mise en place au sein du projet de PLU d'une circulation sereine et sécurisée pour tous | Évaluation de la circulation dans le centre-bourg | Commune | Bilan annuel |
| | Encourager la transformation de la friche urbaine dans le centre ancien en espace de rencontres (aire de jeux, placette, etc.) | Réalisation de l'aménagement | Commune | Bilan annuel |
| Permettre aux usagers du pôle de formation de se loger sur la commune | Prendre en compte les particularités liées aux activités présentes sur la commune telles que le CHEP ou AFTRAL en intégrant localement les besoins en logements qui leur sont liés comme l'accueil des personnes travaillant sur site (professeurs, étudiants...). | Nombres de logements créés dans le secteur du Vert Buisson et dans l'OAP AFTRAL | Commune | Bilan annuel |

AXE 3 : Faciliter la mobilité, particulièrement en mode doux

| ORIENTATIONS | OBJECTIFS | INDICATEURS POSSIBLES | PRODUCTEURS | PERIODE |
|--|---|---|-------------|--------------|
| Rechercher la mise en place d'un déplacement serein pour tous | Rechercher toutes les alternatives au passage voiture au sein du bourg du Tremblay | Réalisation d'une étude de circulation | Commune | Bilan annuel |
| | Par une action à l'échelle locale par une répartition adéquate de l'habitat et de l'activité sur la commune | Nombres de logements et d'emplois créés | Commune | Bilan annuel |
| Connecter et développer le réseau doux sur la commune | Connecter le centre bourg et le Vert Buisson par des cheminements doux et des aménagements spécifiques | Réalisation des aménagements, acquisition des emplacements réservés à cet effet | Commune | Bilan annuel |
| | Interconnecter en protégeant, créant ou mettant en valeur le réseau de sentes présent ou ancien ainsi que les sentiers de randonnée | Nombre de voies créées et réhabilitées | Commune | Bilan annuel |
| | Proposer un déplacement doux entre la gare de Villiers / Neauphles / Ponchartrain et le centre bourg du Tremblay | Aménagement du sentier | Commune | Bilan annuel |

| | | | | |
|---|--|---|---------|--------------|
| Connecter et développer le réseau doux sur la commune | Protéger et développer les chemins de randonnées existant sur le territoire | Nombre de chemins créés et réhabilités Acquisition des emplacements réservés | Commune | Bilan annuel |
| Création de nouvelles liaisons douces sécurisées pour les futurs projets d'aménagement | Les orientations d'aménagements des futures opérations intégreront les déplacements doux et leur connexion au bourg | Réalisation des voies douces prévues dans les OAP | Commune | Bilan annuel |
| Veiller à une connexion douce entre les équipements communaux | Par le développement et la préservation des déplacements doux En veillant à réaliser un bouclage cohérent avec les services et commerces présents | Nombre d'équipements et commerces devenus accessibles | Commune | Bilan annuel |

AXE 4 : Favoriser le développement des activités économiques et des équipements

| ORIENTATIONS | OBJECTIFS | INDICATEURS POSSIBLES | PRODUCTEURS | PERIODE |
|--|---|--|-------------|--------------|
| Accueillir et promouvoir l'artisanat au sein de la commune | Permettre l'installation d'artisans sur la commune | Évolution du nombre d'artisans sur la commune | Commune | Bilan annuel |
| | Favoriser leur implantation au sein de la trame urbaine | Évolution du nombre d'artisans dans le bourg | Commune | Bilan annuel |
| Prévoir un règlement permettant de protéger le commerce existant et de favoriser l'installation de nouveaux commerces et de nouveaux artisans | - | Évolution du nombre de commerces dans le centre-ancien | Commune | Bilan annuel |
| Anticiper le devenir des bâtiments en déprise | - | Nombre de permis visant la conversion de bâtiment d'activité | Commune | Bilan annuel |
| Adapter l'offre de services et équipements aux besoins de la population (personnes âgées, jeune famille,...) | Prévoir les équipements liés à la petite enfance | Réalisation de l'aménagement | Commune | Bilan annuel |
| Favoriser l'implantation d'activité tertiaire au sein du bourg (bureau d'étude...) | - | | | |

AXE 5 : Entretenir une qualité paysagère et patrimoniale

| ORIENTATIONS | OBJECTIFS | INDICATEURS POSSIBLES | PRODUCEURS | PERIODICITE |
|---|---|--|--------------------|-------------|
| Protéger et valoriser les espaces naturels protégés de la commune ainsi que les zones humides (espaces boisés, vallées humides...) | Préservation de la zone de l'activité de maraîchage | Suivre l'évolution de la surface couverte par les boisements Taux de renaturation des zones humides | PNR / CLE du SAGE | 6 ans |
| Préserver et conforter la structure bocagère | Maintenir et renforcer les trames existantes au sein de l'espace urbain mais aussi au sein des espaces de projets Favoriser la plantation et replantation au sein de la trame déjà bâtie | Suivre l'évolution des trames bocagères Réalisation des principes paysagers des OAP | PNR Commune | 3 ans |
| Mettre en place un règlement adapté afin de respecter l'environnement architectural des secteurs bâtis (volume, matériaux, modes d'implantation du bâti ...) et permettre une rénovation des bâtiments en cohérence avec la qualité architecturale du bâti environnant (centre ancien, extensions, hameau). Viser la transmission des objectifs et des actions de la charte du PNR | - | Nombre d'autorisation d'urbanisme accordées pour la réhabilitation ou la reconversion de bâtiments d'intérêt patrimonial | Commune | Annuel |
| Participer à la mise en valeur du patrimoine par une mise en scène des paysages du quotidien | Connecter le site de la ferme d'Ythe dans le schéma de déplacement de la commune. | Réhabilitation du chemin rural | Commune | Annuel |
| | Mise en valeur du site des Moulins et veiller à son intégration paysagère | Nombre de permis relatif à ce site | Commune | Annuel |
| Protéger les paysages emblématiques des Yvelines | En travaillant finement et préservant les points de vue vers la plaine | Evolution des points de vues | Commune | Annuel |
| | En permettant la requalification des traitements urbains et paysagers de l'entrée de ville sud | Évolution de l'entrée de ville | Commune | Annuel |

| ORIENTATIONS | OBJECTIFS | INDICATEURS POSSIBLES | PRODUCTEURS | PERIODICITE |
|--|--|------------------------------------|-------------|-------------|
| Mise en valeur des entrées de ville | Favoriser le traitement qualitatif et paysager de l'entrée de ville sud à travers des aménagements et le règlement du plan local d'urbanisme | Évolution de l'entrée de ville | Commune | Annuel |
| Encourager les plantations au sein des nouvelles opérations veiller à la bonne infiltration des eaux de pluie | - | Réalisation des principes paysager | Commune | Annuel |

AXE 6 : Promouvoir les activités agricoles et préserver les paysages induits

| ORIENTATIONS | OBJECTIFS | INDICATEURS POSSIBLES | PRODUCTEURS | PERIODICITE |
|---|---|---|-------------|-------------|
| Préserver les capacités productives | En protégeant clairement les zones agricoles, le P.L.U. du Tremblay-sur-Mauldre permettra de maintenir l'intégrité du foncier agricole actuellement cultivé, ainsi que les espaces supports d'un projet de reconquête et de valorisation. | Évolution des surfaces agricoles | Commune | Annuel |
| | Favoriser l'insertion paysagère des activités implantées et futures : densification de la zone sud, charte paysagère... | | | |
| | Conserver la diversité des espaces productifs agricoles, notamment le maraîchage au sud de la commune | | | |
| Recenser les bâtiments agricoles à forte valeur architecturale ou patrimoniale, afin de permettre leur reconversion (notamment au sein du bourg) | - | Nombre de bâti agricole faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisation en vue de réaliser une reconversion | Commune | Annuel |

| | | | | |
|--|---|--|---------|--------|
| Faciliter le passage des véhicules agricoles sur la commune | - | | Commune | Annuel |
| Renforcer la trame verte nord-sud (notamment au sein de la plaine) | - | Evolution de la fonctionnalité des zones humides | PNR | 3 ans |

AXE 7 : Garantir la capacité d'accueil de la commune au regard de son développement choisi

| ORIENTATIONS | OBJECTIFS | INDICATEURS POSSIBLES | PRODUCTEURS | PERIODE |
|--|---|--|-------------|---------|
| Viser une gestion durable de la ressource en eau | Réguler le ruissellement des eaux pluviales en prévoyant une surface minimale de pleine terre et des zones de rétention ou toute forme d'aménagement permettant une infiltration des eaux de pluie douce et filtrante | Suivi de la qualité des eaux par le biais du rapport annuel d'exploitation | SNIARC | Annuel |
| | Améliorer l'infiltration à la parcelle du tissu urbanisé en encourageant l'utilisation des techniques et matériaux favorisant l'infiltration à la parcelle | | | |
| | Imposer un réseau séparatif ou infiltration à la parcelle, jusqu'en limite de parcelle, pour toutes constructions nouvelles ou de rénovation | | | |
| Poursuivre et affiner la politique de valorisation des déchets | Permettre l'installation de site de tri des déchets Permettre la mise en place d'espace de compostage Viser la mutualisation de ces espaces | Nombre de points de regroupement et de tri créés Évolution de la quantité d'ordures ménagères et du tonnage des recyclables | SIEDD | Annuel |

| | | | | |
|---|--|--|----------------|---------------|
| <p>Prévenir les nuisances et intégrer la notion de risque en amont des projets</p> | <p>Prendre en compte le risque gonflement-retrait des argiles et celui de coulées de boue et de ruissellement dans la localisation des sites de projet mais aussi dans le choix des typologies de construction</p> | <p>Evaluation des foyers confrontés à des problèmes de fondation ou de coulées de boue</p> | <p>Commune</p> | <p>Annuel</p> |
| <p>Contribuer à une desserte communale en télécommunication performante</p> | <p>Mutualiser les antennes pour différents opérateurs</p> | <p>Nombre d'antennes relais réalisées</p> | <p>Commune</p> | <p>Annuel</p> |